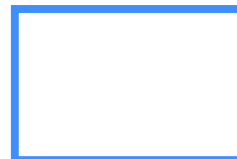
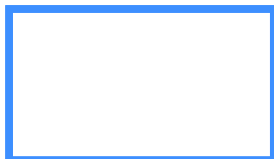
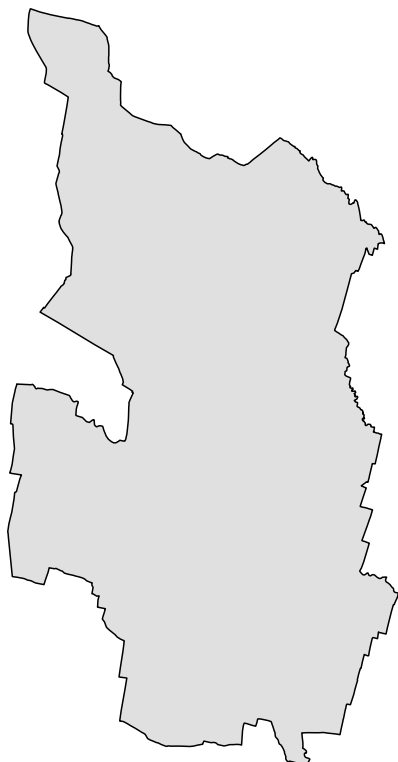
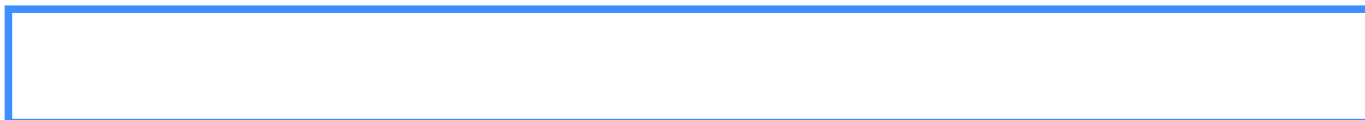


Elaborato



Relazione illustrativa

completa di estratti cartografici



Sindaco

dott.ssa Antonella Argenti

Assessore Urbanistica

geom. Matteo Stocco

Segretario Comunale

dott. Luca Scarangella

Progettista

ing. Silvia Dall'Igna

Responsabile Area Tecnica

dott. Giancarlo Faresin

Collaboratori

ing. Emilio Di Maria

geom. Marinella Tonin



PREMESSE	2
DOCUMENTO PRELIMINARE AL PIANO INTERVENTI	2
LA PROCEDURA	2
I CONTENUTI SPECIFICI DELLA VARIANTE 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI	2
GLI ELABORATI DELLA VARIANTE 4 AL PI	8
COMPATIBILITA' VAS	9
COMPATIBILITA' IDRAULICA	9
DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	9
VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO	11
MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA	12
ESTRATTI DELLE MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA ED ALLE SCHEDE	13
LOCALIZZAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE DI RILEVANZA STORICO AMBIENTALE	14

PREMESSE

La L.U.R. prevede all'art. 12 che la pianificazione urbanistica si sviluppi mediante il piano regolatore comunale (PRC), articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del territorio (P.A.T.) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il primo comma dell'art. 17 della L.R. 11/04 stabilisce altresì che il P.I. si debba rapportare con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti settoriali previsti da leggi statali e regionali e che lo stesso si attui attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.).

Il Comune di Villa del Conte, in conformità alla Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004, è dotato di PAT approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 7 del 01/12/2014, ed ai sensi della legge il pre-vigente Piano Regolatore Generale ha acquisito il valore e l'efficacia di Piano degli Interventi per le parti compatibili con il PAT.

Con l'approvazione del PAT, il PRG è automaticamente diventato il Primo Piano degli Interventi.

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della variante n. 4 al Piano degli interventi del comune di Villa del Conte.

DOCUMENTO PRELIMINARE AL PIANO INTERVENTI

Nella seduta di Consiglio Comunale del 02/05/2023 con deliberazione n. 25 il Sindaco ha presentato il Documento Preliminare Programmatico, così come previsto dall'art. 18 comma 1 della L.R. 11/2004 ed in data 30/11/2017 con Delibera di Giunta n. 111 l'Amministrazione Comunale aveva approvato i meccanismi negoziali per gli accordi pubblico privati e per il riconoscimento di nuovi diritti edificatori che sono rimasti invariati per la presente variante 4.

LA PROCEDURA

Ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004 il P.I. è adottato dal Consiglio Comunale. Entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il P.I.. Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio comunale.

I CONTENUTI SPECIFICI DELLA VARIANTE 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

A seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio della pianificazione sono pervenute le manifestazioni di interesse da parte dei cittadini, per lo più aventi ad oggetto:

- richieste di trasformazione di zone edificabili in zone agricole;
- richieste di nuovi lotti liberi nelle zone di completamento, di espansione ed in zona agricola;
- richieste di cambio d'uso di annessi agricoli non più funzionali;

In conseguenza a specifiche richieste degli uffici comunali, sono inoltre state aggiornate le Norme Tecniche per migliorarne la lettura e per precisare e chiarire argomenti necessari all'attuazione degli interventi edilizi sia in via generale, sia con riguardo a specifiche zone territoriali.

Si è inoltre valutato di aggiornare la schedatura degli edifici di rilevanza storico ambientale per

consentirne un più facile riutilizzo mediante la definizione di nuovi grado di intervento che consentano maggior flessibilità nel recupero dell'esistente.

Nello specifico le principali e più significative modifiche riguardano:

Ambiti di accordo

Sono indicati in cartografia con numero progressivo i nuovi ambiti oggetto di accordo per definire univocamente l'accordo di riferimento. In particolare vengono individuati i nuovi accordi con i numeri da 1V4 a 18/V4.

Schede edifici non funzionali alla conduzione del fondo

Sono previste alcune nuove schedature, dalla n 13 alla 17 di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Schede beni ambientali

Sono state modificate le schede di edifici di rilevanza storico – ambientale per incentivarne il riutilizzo ammettendo in alcuni casi interventi di ristrutturazione pur conservando gli elementi di pregio e le tipologie e caratteristiche del centro storico.

Nuovi lotti liberi

È stato dato corso ad alcune richieste di inserimento di nuovi lotti liberi con volumetria prestabilita di mc. 400 – 600 – 800 –1200, per complessivi 9 nuovi lotti edificabili tutti ricadenti nelle zone C1/1.

Norme

E' stata eseguita una revisione generale, modificando alcuni articoli, sia in adeguamento alle nuove sopravvenute normative, che per migliorarne la leggibilità e l'attuazione.

Tutte le modifiche effettuate sono evidenziate negli estratti allegati alla presente relazione e nell'elaborato annotato "Norme Tecniche".

Norme per edifici del centro storico

Revisione art 4 come di seguito proposto

Le planimetrie della serie P.3 distinguono le destinazioni d'uso principali come segue:

4.1 – Zone residenziali

Dove sono ammesse:

- *le residenze di tutti i tipi;*
- *negozi, mercati, chioschi, bancarelli, ecc.;*
- *studi professionali e commerciali;*
- ~~*magazzini e depositi commerciali;*~~
- *laboratori artigiani e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di 251 mq. Di superficie utile e/o volume massimo di 1001 mc;*
- *attività ricettive (alberghi, ristoranti, trattorie, bar, escluse le sale da ballo;*
- *autorimesse pubbliche e private;*
- *uffici di interesse pubblico;*
- *tutte le attrezzature pubbliche compatibili;*

Non sono consentite utilizzazioni, che a giudizio del Comune siano in contrasto con le tradizioni storiche e culturali del Centro Storico.

Nelle schede di progetto della serie P.6 sono individuate le destinazioni prescrittive che prevalgono sulle destinazioni ammesse dal presente articolo limitatamente agli edifici di pregio (storico, architettonico- ambientali) specificatamente individuati nelle schede.

Per gli edifici non classificati di pregio le destinazioni d'uso non sono da ritenersi vincolanti e potranno essere modificate previa adeguata relazione che evidenzi il rispetto delle tradizioni storiche e culturali del Centro Storico

N. Prop.	Identificazione catastale	zona PI	richiesta	MODIFICHE INTRODOTTE	Superficie	Consumo Suolo
5	FG 16 MM.NN. 902, 429, 253	zona C/2.3	chiede che l'area mappale 253, venga riclassificata zona non edificabile	ACCORDO 9 V4 - vedi n.41		0
6	FG 20 M.N. 1031	agricola	chiede la riclassificazione di un'area agricola di 400 mq in zona C1/1 per poter edificare il volume realizzabile in applicazione delle potenzialità delle contigua zona residenziale esistente	si ammette ampliamento di 400 mq della zona C1/1 - ACCORDO 10 V4	400	
7	FG 20 M.N. 1032	agricola	chiede la riclassificazione di un'area agricola in zona C1/1 (1260 mq) per poter edificare 800 mc	si ammette nuovo volume di 800 mc - ACCORDO 11 V4	1260	
9	FG 20 MM.NN. 185, 23	zona A	chiede di poter insediare al PT dell'edificio schedato con il n 12, attività direzionale ed artigianale di servizio, oltre all'attività commerciale	modifica alle Norme Tecniche, art 15 per ammettere insediamento di attività direzionali e di artigianato di servizio al piano terra degli edifici del Centro Storico	/	/
11	FG 4 MM.NN. 477	zona E	chiede che l'area venga riclassificata zona edificabile per 4500 mq, con possibilità di edificazione di 600 mc	si ammette nuovo volume di 600 mc - ACCORDO 14 V4	1000	912
12	FG 16 MM.NN. 902, 429, 430, 253	zona C/2.3	chiede che l'area venga riclassificata zona edificabile con intervento diretto per costruire al massimo 3 fabbricati, data la richiesta del proprietario di rendere agricola l'area di proprietà	ACCORDO 9 V4 - vedi n.41		0
13	FG 3 MM.NN. 696, 694, 902, 544	agricola	chiede che l'area venga riclassificata zona edificabile per 9130 mq, con possibilità di edificazione di 1200 mc	nella zona C1/1.37 si ammette l'edificazione di 1200 mc - ACCORDO 15 V4	10219 intera zona C1.1 6538 lotto libero tipo B	10'219

15	FG 15 MM.NN. 1142	D/2	chiede il cambio di destinazione da A/10 ad A/2 per un immobile di proprietà	modifica alle NT per eliminare percentuale massima di destinazione residenziale, art 26, ZTO D2	864	0 (in AUC)
21	FG 14 M.N. 615	zona E	chiede il cambio di uso da agricolo a residenziale di una porzione di un edificio, adibita ad annesso rustico avente volumetria di circa 100 mc ed integrato ad un edificio residenziale	scheda edificio non funzionale n. 16 - ACCORDO 12 V4	193	0 (edificio esistente)
25	FG 13 M.N. 373	zona E	chiede il cambio di uso da agricolo a residenziale, anche con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e posizione per realizzare edificio unifamiliare	scheda edificio non funzionale n. 14 - ACCORDO 7 V4	212	0 (edificio esistente)
26	//	//	Chiedono di inserire nel regolamento edilizio tra le definizioni uniformi le seguenti: tende da sole, tende a pergola, tende antinsetto zanzariere, nelle loro varie definizioni	modifica alle Norme Tecniche, art 3, ulteriori precisazioni saranno eventualmente inserite nel regolamento edilizio	/	/
27	FG 7 M.N. 295		chiede il cambio di uso da agricolo a residenziale per un immobile non più funzionale alla conduzione del fondo	scheda edificio non funzionale n. 17 - ACCORDO 16 V4	144	0 (edificio esistente)
28	FG. 4 M.N.350	ZONA E	chiede che l'area venga riclassificata zona edificabile per 2000 mq, con possibilità di edificazione di 800 mc	si ammette nuovo volume di 800 mc nella zona C1/1.34- ACCORDO 1 V4	2000	2000
29	FG. 4 M.N.157	ZONA E	riconversione da agricolo a produttivo - magazzino edile	scheda edificio non funzionale n. 13 - ACCORDO 2 V4	429	0 (edificio esistente)
30	FG. 13 M.N. 807	ZONA E	chiede che l'area venga riclassificata zona edificabile per 1140 mq, con possibilità di edificazione di 800 mc	si ammette nuovo volume di 800 mc nella zona C1/1.35 - ACCORDO 3 V4	1140	1140
31	FG. 22 M.N.489	agricola e residen	chiede che la possibilità di edificazione di 800 mc su zona C1.1	si ammette nuovo volume di 800 mc nella zona C1/1.11 - ACCORDO 4 V4	2452	0 (in AUC)
32	FG. 1 M.N. 26	ZONA E	chiede che l'area venga riclassificata zona edificabile per 2602 mq, con possibilità di edificazione di 1200 mc	si ammette nuovo volume di 1200 mc nella zona C1/1.36 - ACCORDO 5 V4	2562	2562

34	FG 15 MM.NN. 950, 962, 985	C2.7	richiesta variazione altezza massima edifici in Z.T.O. C2.7 per sviluppare il volume assegnato al lotto	modifica al repertorio normativo per ammettere altezza massima di 9,50 m nella zona C2/7 - ACCORDO 13 V4	942	0 (in AUC)
35	FG 16 MM.NN.208	Centro Storico	Possibilità di diverse destinazioni d'uso alle U.I.	modifica alle Norme Tecniche, art 15 per ammettere insediamento di attività direzionali e di artigianato di servizio al piano terra degli edifici del Centro Storico	/	/
38	FG. 2 M.N.20, 206	zona E	chiede che l'area venga riclassificata zona edificabile per 2000 mq, con possibilità di edificazione di 1200 mc	si ammette nuovo volume di 1200 mc nella zona C1/1 - ACCORDO 17 V4	1300	1032
39	FG. 10 M.N.350	zona E	chiede il cambio di uso da agricolo a residenziale per un immobile non più funzionale alla conduzione del fondo	scheda edificio non funzionale n. 15 - ACCORDO 18 V4	165	0 (edificio esistente)
40	FG 17 MM.NN. 699, 540, 542	Residenziale C1.1	Chiede individuazione lotto con capacità 400 mc in area già classificata C1.1	si ammette nuovo volume di 400 mc nella zona C1/1.25 - ACCORDO 6 V4	295 ampliamento zona C	295
41	FG 16 MM.NN. 902, 429, 430, 253	zona C/2.3	Integra le richieste 5 e 12 con richiesta di riclassificazione dell'area in Z.T.O. C1 (intervento diretto) e possibilità di edificare 2 edifici (700 + 1400 mc)	si ammettono nuovi volumi di 700 mc + 1400 mc - ACCORDO 9 V4		0 (in AUC)
UT1			Revisione schede edifici di valenza storico ambientale e relativi gradi di intervento attribuiti		/	/
UT2			Revisione art 4 delle norme per edifici del centro storico individuate in variante al PRG ai sensi delle L.R. 80/80 E 61/1985	Vedi seguente modifica	/	/

GLI ELABORATI DELLA VARIANTE 4 AL PI

La variante 4 al PI sarà pertanto costituita dagli estratti dei seguenti elaborati che mantengono la numerazione attribuita con il primo PI; gli elaborati saranno modificati ed aggiornati conseguentemente all'approvazione del Piano.

- Tav. 1 Intero territorio Comunale scala 1:5.000
- Tav. 1A Valenza Ambientale scala 1:5.000
- Tav. 1S Individuazione delle aree a Standard scala 1:5.000
- Tav. 2A Zone significative scala 1:2.000
- Tav. 2B Zone significative scala 1:2.000
- Tav. 2C Zone significative scala 1:2.000
- Tav. 2D Zone significative scala 1:2.000
- Tav. 2E Zone significative scala 1:2.000
- Tav. 2F Zone significative scala 1:2.000
- Tav. 2G Zone significative scala 1:2.000
- Tav. 2H Zone significative scala 1:2.000
- Tav. 2I Zone significative scala 1:2.000
- E1 – RELAZIONE PROGRAMMATICA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO
- E2 – NORME TECNICHE OPERATIVE E REPERTORIO NORMATIVO – **ANNOTATO CON EVIDENZA MODIFICHE**
- E3 – PRONTUARIO DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE – **INVARIATO**
- E4 – REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI – **INVARIATO**
- E5 – SCHEDA NUCLEO RESIDENZIALE IN AMBITO AGRICOLO – **INVARIATO**
- E6 – SCHEDE EDIFICI PRODUTTIVI IN ZONA RURALE NON PIÙ FUNZIONALI DI NUOVA INDIVIDUAZIONE
- E7 – AGGIORNAMENTO SCHEDE N. 5-15-28 EDIFICI RURALI INDIVIDUATI AI SENSI DELL'ART. 10 EX L.R. 24/85. – **INVARIATO**
- E8 – AGGIORNAMENTO SCHEDE N. 8 E 12 CENTRO STORICO – **INVARIATO**

STUDIO AGRONOMICO

- ELABORATO 01: "INDIVIDUAZIONE DELLE AZIENDE AGRICOLE" – **INVARIATO**
- ELABORATO 02: "INDIVIDUAZIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI" – **INVARIATO**
- ELABORATO 03: "RELAZIONE AGRONOMICA" – **INVARIATO**

STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

- VCI - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA – **INVARIATO**

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- VAS R1 - VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' ALLA VAS (D.LGS 4/2008 ART. 12 E D.G.R. 1717/2013) – **INVARIATO**
- VAS R2 - VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' ALLA VAS (D.LGS 4/2008 ART. 12 E D.G.R. 1717/2013) – ELENCO AUTORITA' COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE – **INVARIATO**
- VINCA 1 - DICHIARAZIONE DI NON AVVIO PROCEDURA DI VINCA D.G.R N. 1400/2017 – ALLEGATO E – **INVARIATO**
- VINCA 2 - DICHIARAZIONE DI NON AVVIO PROCEDURA DI VINCA D.G.R N. 1400/2017 – RELAZIONE TECNICO CARTOGRAFICA – **INVARIATO**
- VINCA 3 - DICHIARAZIONE DI NON AVVIO PROCEDURA DI VINCA D.G.R N. 1400/2017 – MODELLO DI INFORMATIVA – **INVARIATO**
- SCHEDA ISTANZA

Fanno parte integrante della presente Variante n. 4 al P.I. anche i seguenti elaborati del PRG previgente che vengono totalmente riconfermati:

- S1 - SCHEDE D'INTERVENTO AI SENSI ART. 4 EX L.R. 24/85 - Allegato B – **INVARIATO**
- S2 - SCHEDE EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO AMBIENTALE – **INVARIATO**
- S3 - EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO AGRICOLO (Art. 4 comma 2 L.R. 24/85) – **INVARIATO**

Banca dati alfanumerica e vettoriale

COMPATIBILITA' IDRAULICA Asseverazione di alterazione non significativa del regime idraulico nel territorio in argomento

L'aggiornamento del quadro conoscitivo, già predisposto per natura del progetto tematico e delle tecnologie informatiche impiegate, verrà effettuato con i contenuti degli elaborati eventualmente modificati per l'approvazione da parte del consiglio comunale ed in tale fase integrerà il sistema dei documenti di progetto.

COMPATIBILITA' VAS

La variante 4 al Piano degli Interventi è stata redatta in conformità alla Valutazione Ambientale Strategica del Piano di Assetto del Territorio, considerate inoltre le modifiche introdotte non si ravvisa la necessità di avviare la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

COMPATIBILITA' IDRAULICA

Con la variante 4 al PI sono state valutate le nuove azioni consentite dalle previsioni di Piano. Trattandosi di sole modifiche puntuali, non si riscontrano variazioni significative al grado di impermeabilizzazione già previsto e pertanto non si rende necessaria la redazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Nella tabella che segue sono state individuate le superfici per cui è stata valutata una trascurabile impermeabilizzazione dei suoli e pertanto non è stato necessario redigere la valutazione di compatibilità idraulica in quanto interventi di dimensione inferiore ai 1.000 mq.

N° INT	MODIFICHE CARTOGRAFICHE EFFETTUATE	Superficie massima impermeabilizzata (mq)
6	EDIFICAZIONE PUNTUALE	400
7	NUOVA ZONA C1/1 PER EDIFICAZIONE PUNTUALE	1260x30%=378
11	AMPLIAMENTO ZONA C1/1 PER EDIFICAZIONE PUNTUALE	1000x30%=300
13	AMPLIAMENTO ZONA C1/1 PER EDIFICAZIONE PUNTUALE	400
28	NUOVA ZONA C1/1 PER EDIFICAZIONE PUNTUALE	2000x30%=600
30	NUOVA ZONA C1/1 PER EDIFICAZIONE PUNTUALE	1140x30%=342
32	NUOVA ZONA C1/1 PER EDIFICAZIONE PUNTUALE	2562x30%=769
38	AMPLIAMENTO ZONA C1/1 PER EDIFICAZIONE PUNTUALE	1032x30%=310
40	AMPLIAMENTO ZONA C1/1 PER EDIFICAZIONE PUNTUALE	400/3=133

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Per il dimensionamento della variante n. 4 al PI, date le modifiche introdotte, si valuta che il dimensionamento sia variato rispetto al precedente PI, sia per il numero di abitanti teorici, che per la volumetria in quanto la stessa è aumentata di 11'400 mc.

I rapporti dimensionali rispetto a quanto previsto dal PAT sono rispettati sia per quanto attiene al

dimensionamento degli abitanti insediabili e relativa volumetria aggiuntiva, sia per quanto attiene al rispetto degli standard.

VOLUMETRIA

Il P.I. ha considerato la nuova capacità edificatoria conseguente alle modifiche introdotte.

Per quanto riguarda la cubatura edificabile, la variante 4 al PI introduce valori di nuova cubatura conseguenti agli interventi sotto precisati e quantificati come segue:

- 1) la previsione di 9 nuovi lotti liberi per complessivi mc7'400:

NUOVI LOTTI LIBERI					
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE n.	ATO n.	TIPOLOGIA LOTTO	CONSUMO DISUOLO mq.	VOLUME MAX. EDIFICABILE mc	RICHIEDENTE
7		A		800	BATTAGLIA ANDREA
11		C	912	600	MATTARA EVARISTO, PETTENUZZO DANIELA
13		B	10'219	1200	ZORZO BRUNO
28		A	2'000	800	MATTARA DANIELE
30		A	1'140	800	SARTORE LUCIANO
31		A	0	800	PETTELUZZO/DESTRO
32		B	2'562	1200	BALLAN CLAUDIO
38		A	1'032	800	VOLPATO DINO
40		D	295	400	ROMANELLO GIORGIO
TOTALE VOLUME			18'160	7'400	

- 2) La trasformazione in residenziale di 5 (CINQUE) fabbricati agricoli produttivi non più funzionali alle esigenze del fondo per complessivi mc. 4'000:

FABBRICATI AGRICOLI PRODUTTIVI NON PIU' FUNZIONALI				
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE n.	SCHEDA n.	ATO n.	VOLUME MAX. TRASFORMABILE mc	RICHIEDENTE
21	16		800	COMPARIN DAVIDE
25	14		800	PERIN EDDY
27	17		800	SECURO GINO
29	13		800	MATTARA GIANNINO
39	15		800	FORLIN ORFEO
TOTALE			4.000	

Riepilogando quindi la variante n. 4 al PI prevede una nuova cubatura aggiuntiva di 11'400 mc. per nuovi lotti liberi e trasformazione fabbricati agricoli produttivi che, divisi per i 250 mc./ab., **determinano 46 nuovi abitanti.**

Da ciò deriva che ai 1237 abitanti di cui all'aggiornamento del dimensionamento del PAT, vanno

detratti i 259 abitanti derivanti dall'eliminazione delle aree edificabili (31+228) e sommati gli 80 nuovi abitanti introdotti dalla variante 1 determinati sia dai nuovi lotti liberi che dalla trasformazione degli annessi rustici.

Pertanto la verifica delle aree a servizi dovrà tenere conto dei seguenti parametri:

- Residenti insediati da PAT : 5.556
- Nuovi abitanti teorici: $(1237 - 259 + 80) = 1058$ variante 1
- Abitanti totali: $5.556 + 1058 = 6.614$ variante 1

- **Nuovi abitanti teorici: 46 variante 4**
- **Abitanti totali: $5.556 + 1058 = 6.614$ variante 1v+ 46 = 6'660 variante 4**

STANDARD

Per quanto riguarda il calcolo del dimensionamento delle aree a standard residenziali, la L.R. 11/2004 stabilisce un parametro di mq. 30/abitante, che moltiplicati per gli 6'660 abitanti complessivi, danno luogo a **mq. 199.800 di aree a servizi da reperire.**

Il dimensionamento delle aree a standard è ampiamente rispettato. Si riportano i valori delle superfici presenti nella cartografia di piano.

Tipo di area a servizio	Esistenti e di progetto (mq)
CIMITERO	9.123
Fa	6.617
Fa	16.207
Fb	5.335
Fb	17.485
Fc	104.876
Fc	103.765
Fd	30.840
Fd	13.082

Il totale generale degli standard di piano è pertanto pari a mq 307'330.

Il quadro che ne esce, anche con la totalità degli abitanti teorici insediabili da PAT, è una dotazione di piano pari a $307'330/6'660 = 46,14$ mq/abitante superiore allo standard di 30 mq/abitante previsti dal PAT come soglia minima.

VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

Con la nuova legge regionale 14/2017 viene superato l'istituto della S.A.U. utilizzabile, sostituita dalla quantità massima di consumo di suolo. Con DGRV 668 del 15/05/2018, Allegato C, viene stabilita la quantità di consumo di suolo ammesso.

La quantità massima di consumo di suolo assegnato al Comune di Villa del Conte dalla DGR 668/2018 – mq. 311.400 è superiore al valore della Superficie Agricola Trasformabile individuato dal PAT - mq. 187.438 – pertanto va preso a riferimento quest'ultimo dato. Da ciò deriva che la presente variante 1 incide per una percentuale dell'11 % circa, determinando un residuo di **superficie di suolo disponibile di circa mq. 170.179.**

Per ciò che concerne il consumo di suolo, di cui alla L.R. 14, **la variante 1** al Piano Interventi ha trasformato una superficie di circa mq. 22.830 interessata da nuove previsioni di lotti liberi (vedi tabella 3) ed una superficie di circa mq. 5.571 trasformata da residenziale in zona agricola (vedi tabella 1), da cui deriva un saldo di **consumo di suolo pari a mq. 17.259** (mq. 22.830 - mq. 5.571).

La variante 4 ha introdotto nuovo consumo di suolo per **18'160 mq** in conseguenza degli ACCORDI n. 1, 3, 5, 6, 14, 15, 17 come indicato nella precedente tabella di descrizione degli interventi

Il Consumo di suolo ancora programmabile nei futuri PI è pertanto di 152'169 mq.

Premesso quanto sopra, si può affermare che la Variante n. 1 al P.I. del Comune di Villa del Conte è conforme alle vigenti disposizioni in materia di consumo di suolo poiché il residuo effettivo di Superficie Agricola Trasformabile (SAT), è inferiore alla quantità di suolo ammessa trasformabile in base alla D.G.R.V. n. 668/2018.

MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA

A livello cartografico, a seguito delle modifiche introdotte con la variante n. 4, vengono modificati gli elaborati grafici indicati nel precedente capitolo e per i quali in questa fase sono riportati alla fine della presente relazione gli estratti con l'evidenza delle varianti apportate.

ESTRATTI DELLE MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA ED ALLE SCHEDE

LEGENDA ELABORATI 2 n ZONIZZAZIONE - ZONE SIGNIFICATIVE SCALA 1:2000



Confine comunale

Perimetro zone omogenee



Denominazione e numero di zona

EDIFICI ISOLATI



Edifici isolati o complessi edificati di grande valore storico ambientale

art. 16



Edifici isolati o complessi edificati di interesse architettonico ambientale

art. 17

ZONE DI INTERESSE COMUNE



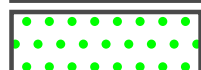
Fa - aree per l'istruzione

art. 33



Fb - aree per attrezzature di interesse comune

art. 34



Fb - aree per attrezzature a parco gioco e sport verde pubblico

art. 35



Fd - aree per il parcheggio

art. 36

LOTTE LIBERI INEDIFICATI



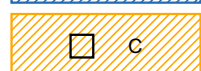
Lotto ineditato di tipo "A" (max 800 mc)

art. 19-20



Lotto ineditato di tipo "B" (max 1200 mc)

art. 19-20



Lotto ineditato di tipo "C" (max 600 mc)

art. 20



Lotto ineditato di tipo "D" (max 400 mc)

art. 20

VIABILITA'



Nuova bretella di collegamento SP22_SP39

art. 37



Viabilità di progetto

art. 38

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI



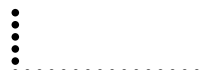
Obbligo di strumento urbanistico attuativo

art. 7



Strumento urbanistico attuativo vigente

art. 8



Ambito soggetto a perequazione

art. 8



Progettazione unitaria

art. 9



U.M.I.

art. 10



Aree sottoposte ad accordo pubblico/privato

art. 11

Voce modificata

	Ambito unitario di intervento convenzionato	art. 14
	Zone di degrado	art. 73
BENI STORICI-CULTURALI E TESTIMONIALI		
	Centri storici	art. 39
	Ville venete	art. 40
	Vincolo monumentale D.L.gs 42/2004	art. 40
	Elementi puntuali di manufatti storici	art. 40
	Contesti figurativi	art. 41
	Pertinenze scoperte da tutelare	art. 42
	Edifici rurali individuati ai sensi dell'art.10 L.R. 24/85	art. 43
	Beni Ambientali	art. ...
VINCOLI E FASCE DI RISPETTO		
	Centro abitato	art. 45
	Area per servizi cimiteriali	art. 46
	Vincolo cimiteriale	art. 46
	Viabilità e fasce di rispetto	art. 47
	Fascia di rispetto ferroviario	art. 48
	Elettrodotti e fasce di rispetto	art. 49
	Impianti di comunicazione elettronica	art. 50
	Metanodotto	art. 52
	Fasce di rispetto fluviale	art. 53
	Salvaguardia pozzi di prelievo idropotabile	art. 54
	Coni visuali significativi	art. 55
	Fascia per opere a standard m. 5	art. 56
	Area a verde privato inedificabile	art. 57
	Vincolo ambientale paesaggistico (D. Lgs. 42/2004)	art. 58
	Vincolo di destinazione forestale	art. 59
	Zone di interesse archeologico	art. 60

Nuova Voce



Fasce di tutela dei corsi d'acqua (art.41 L.R. 11/2004)

art. 43 PAT



Allevamenti intensivi

art. 51



Impianto biogas

art. 51

FASCE DI RISPETTO ALLEVAMENTI INTENSIVI E IMPIANTO DI BIOGAS

art. 51



Distanze minime dai limiti della zona agricola



Distanze minime dalle residenze civili concentrate



Distanze minime dalle residenze civili sparse

INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO



Sportello unico attività produttive

art. 29



Attività produttiva da bloccare

art. 69



Attività produttiva da trasferire

art. 69



Attività produttiva in zona impropria

art. 69



Edificio in demolizione/ricostruzione come da accordo di programma in data all'adeguamento della viabilità "circonvallazione di Onara" 21.04.2009 ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 relativamente

art. 70



Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo già previsti dal PRG

art. 71



Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo già previsti di nuova edificazione

art. 72

Voce modificata



Mulini

art. 74

CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI



Portici

art. 4



Piazze pedonali

art. 4



Progettazione unitaria

art. 7

TIPOLOGIA EDILIZIE NUOVE



Isolata o unifamiliare

art. 4



Bifamiliare

art. 4



Interventi coordinati

art. 4



In linea, a cortina, a corte

art. 4

IL SISTEMA AMBIENTALE

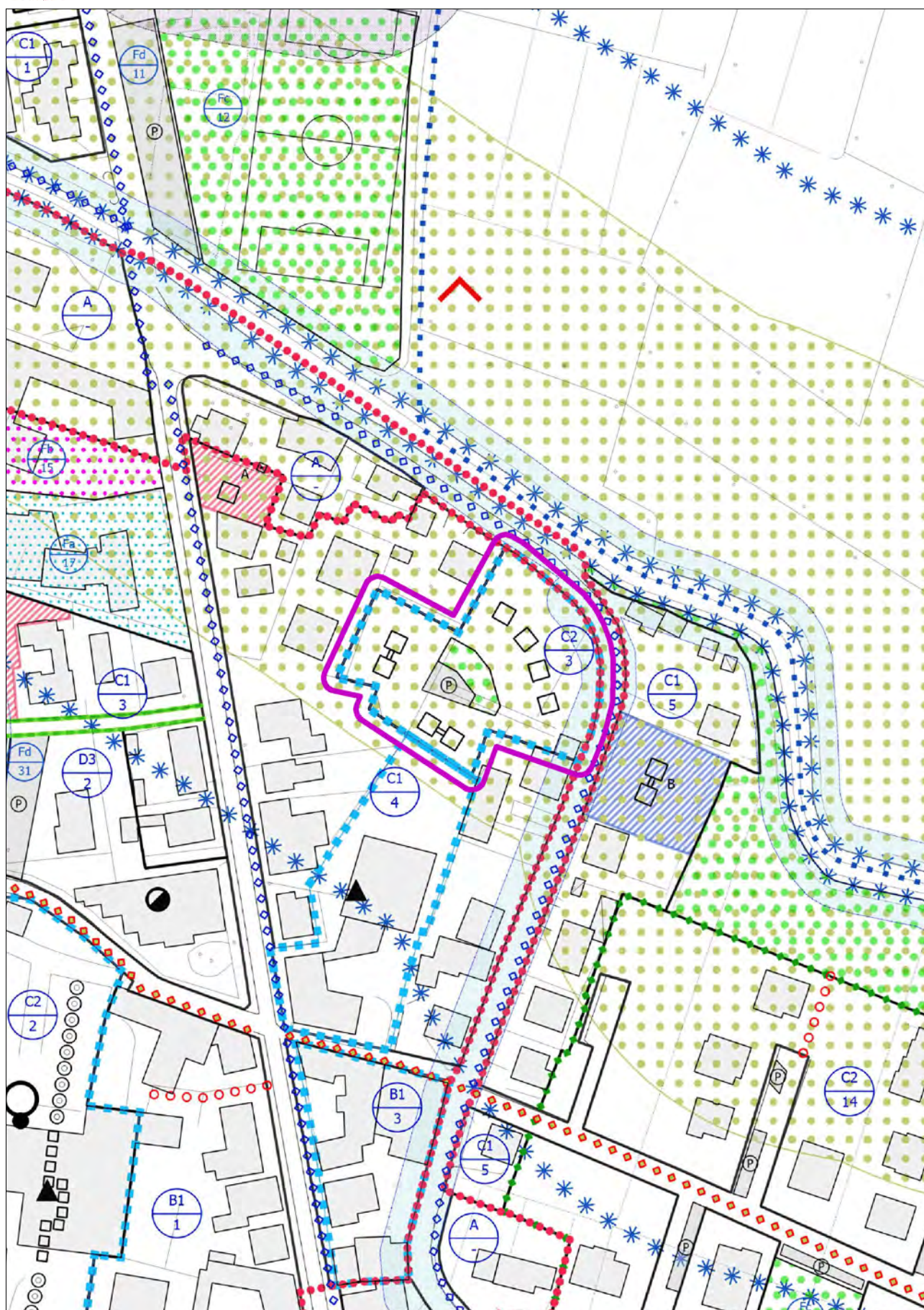


Filari alberi alto fusto

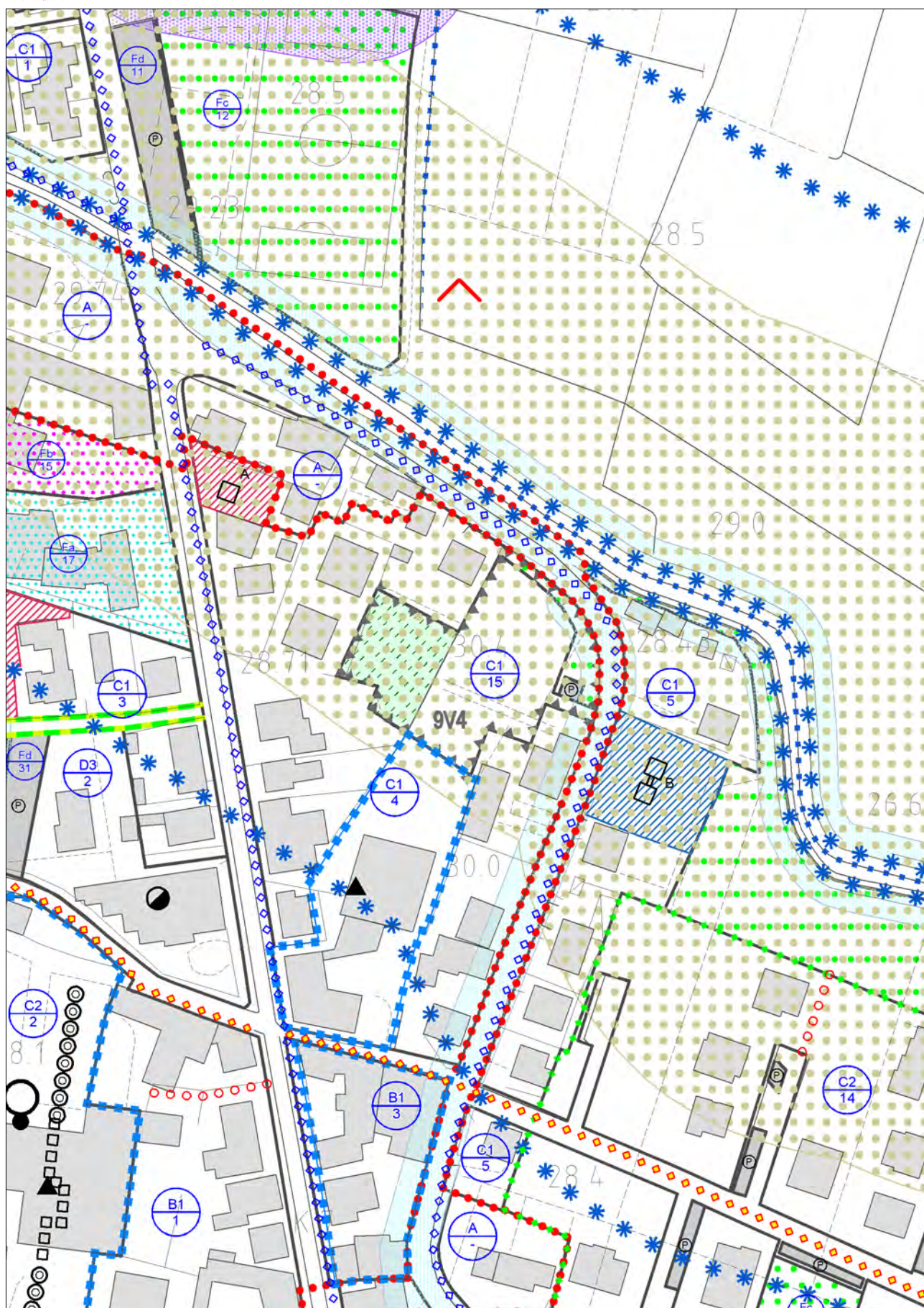
art. 81

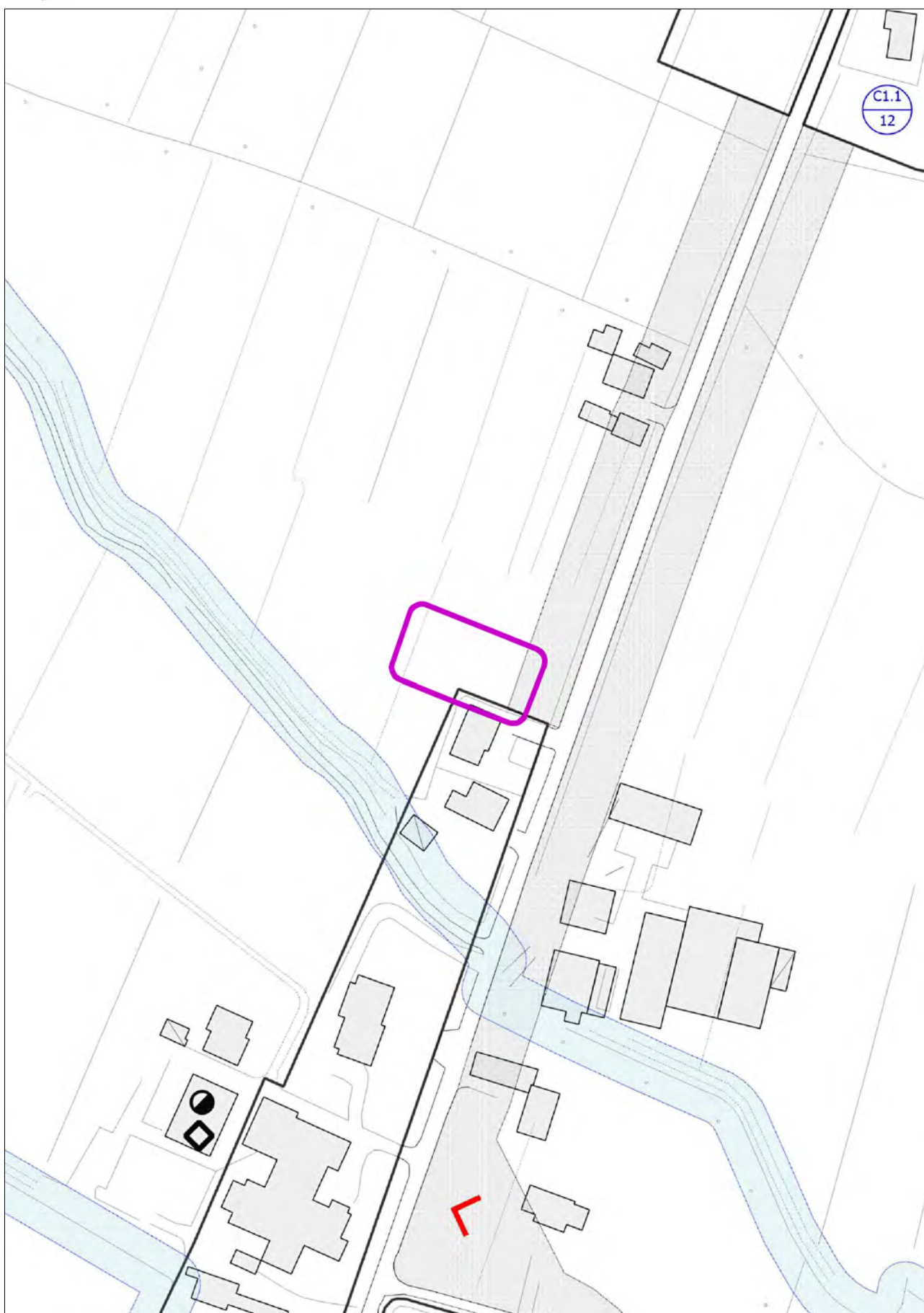
PERCORSI CICLABILI E PEDONALI

	Pista ciclabile da realizzare	art. 80
	Pista ciclabile realizzata	art. 80
	Percorso pedonale	art. 80

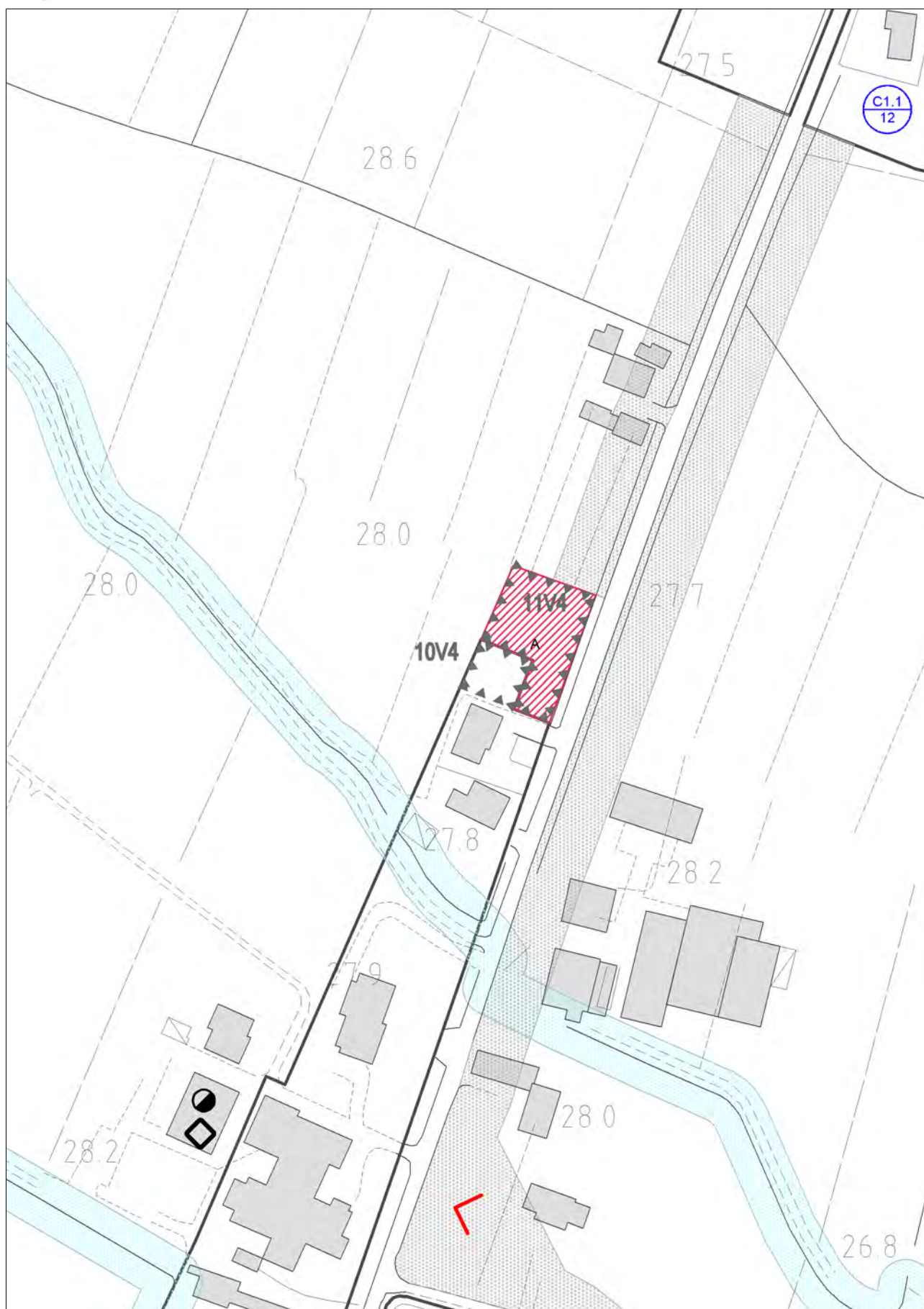


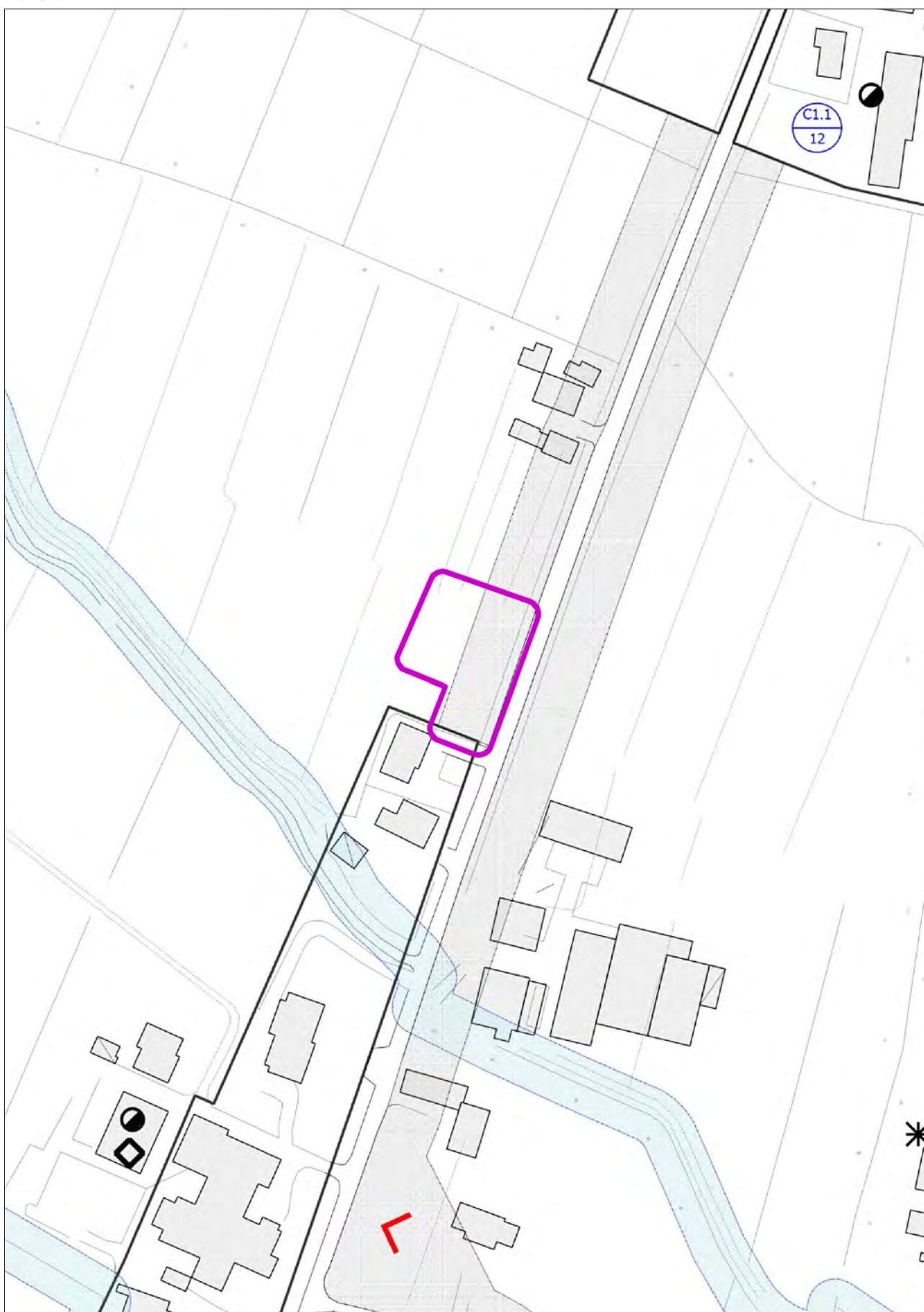
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



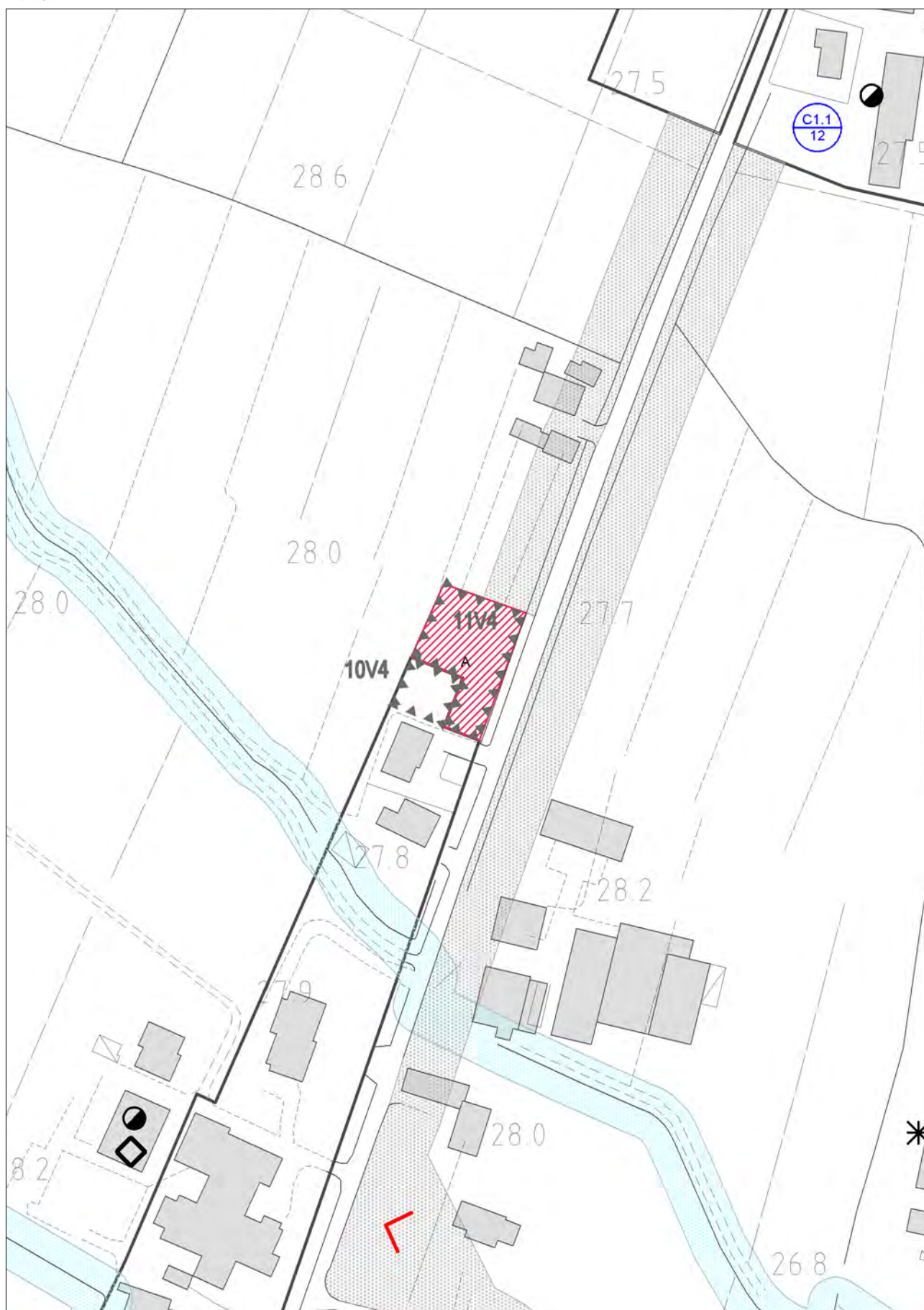


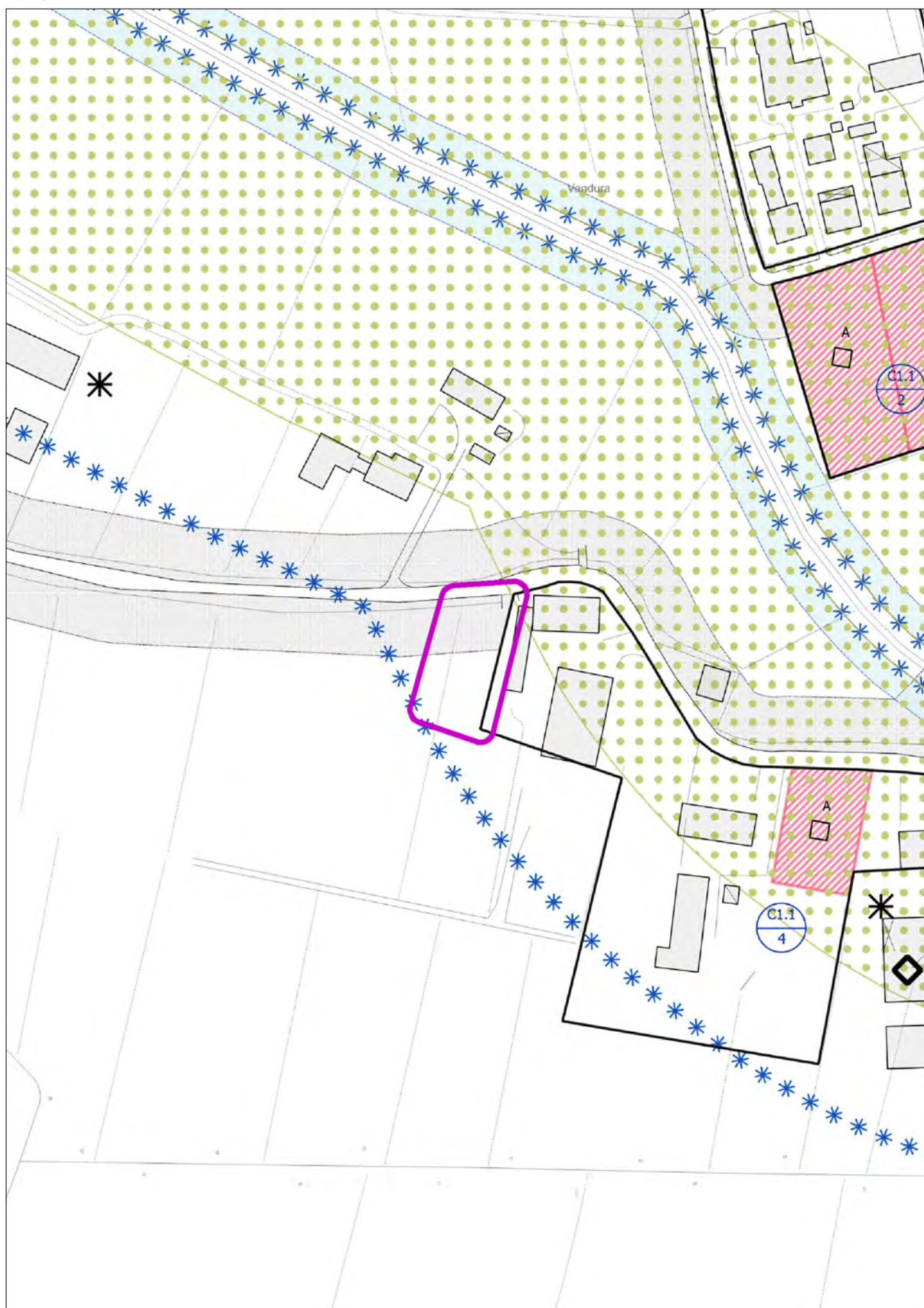
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



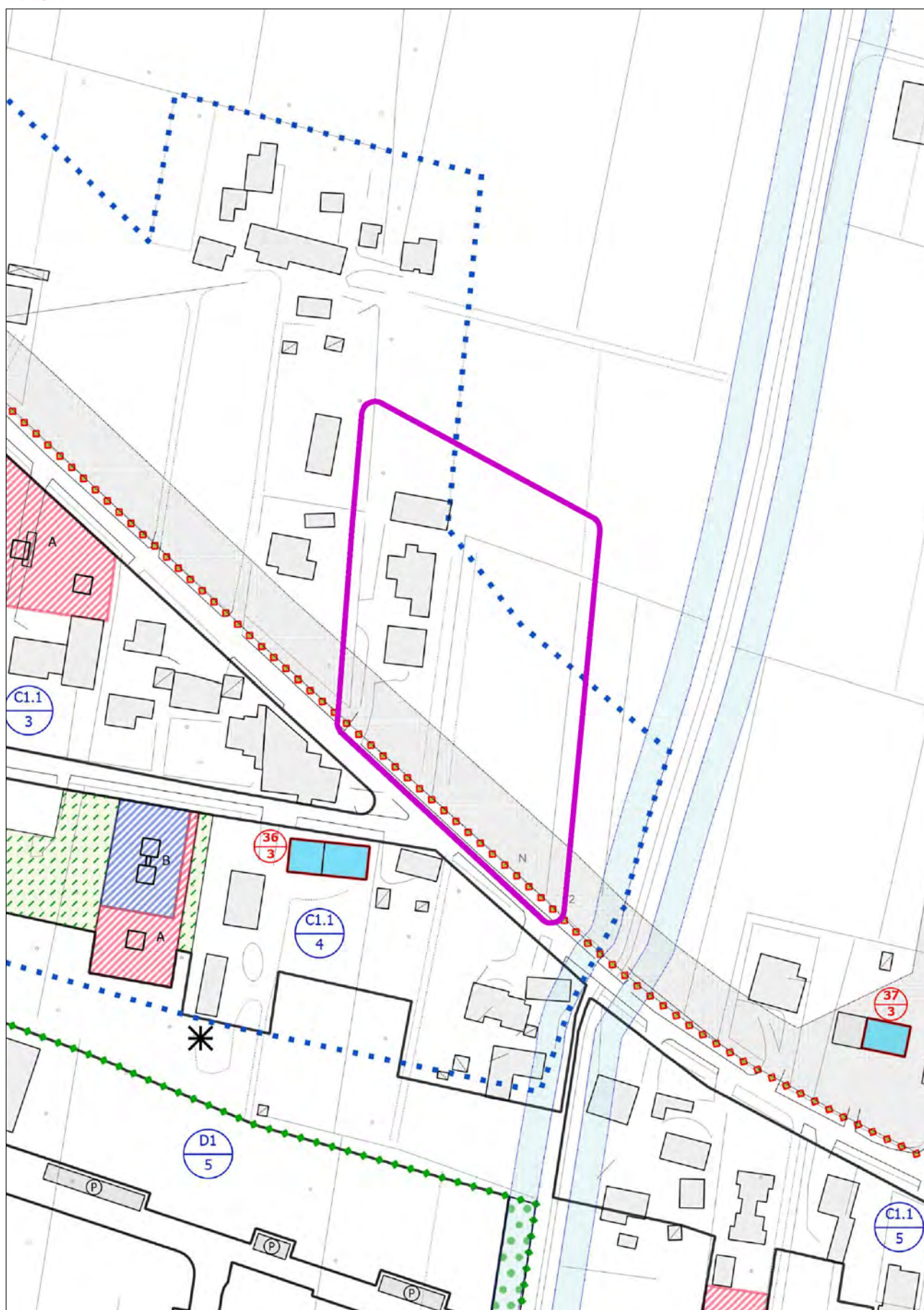


con evidenza dell'ambito della variazione proposta

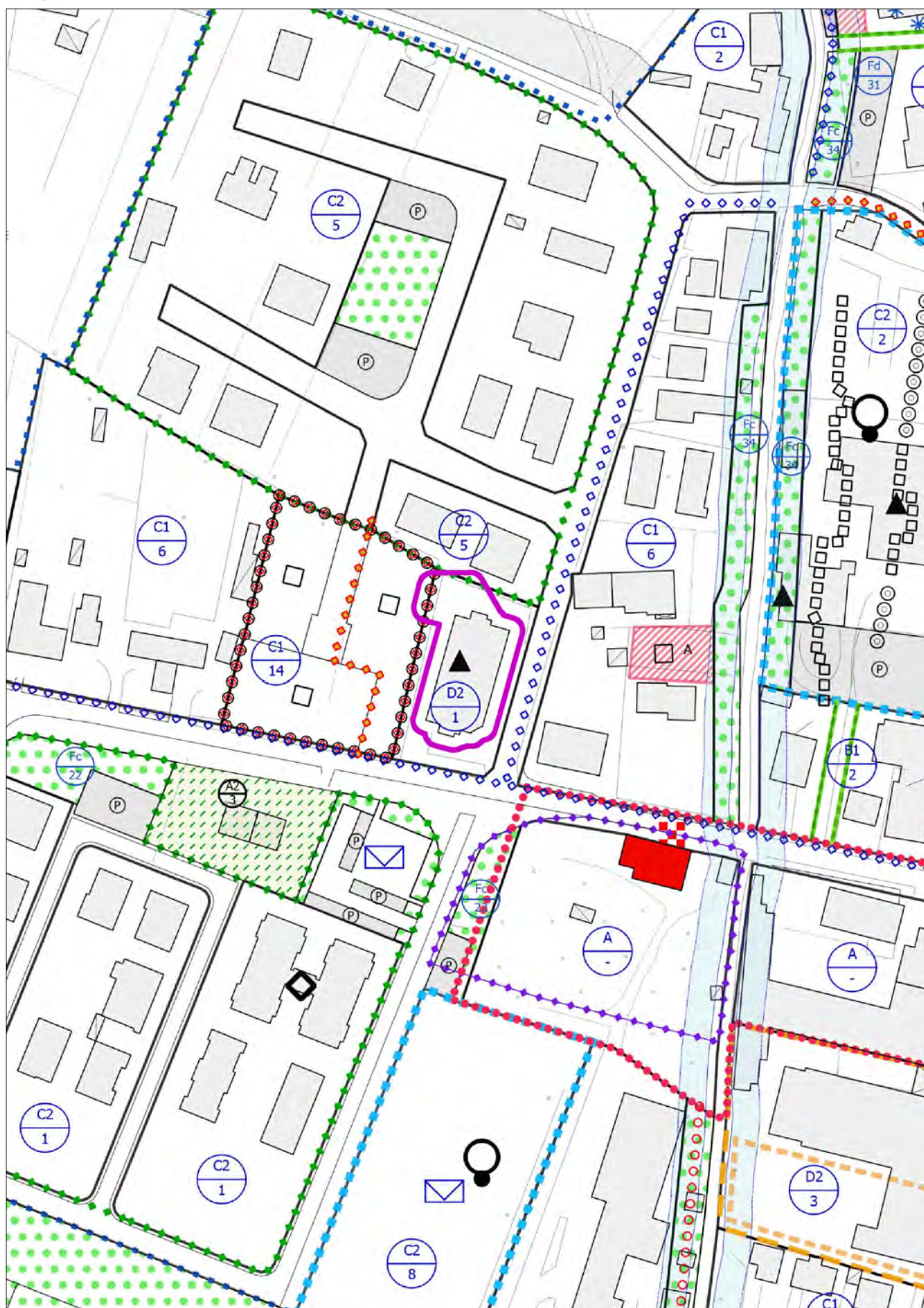




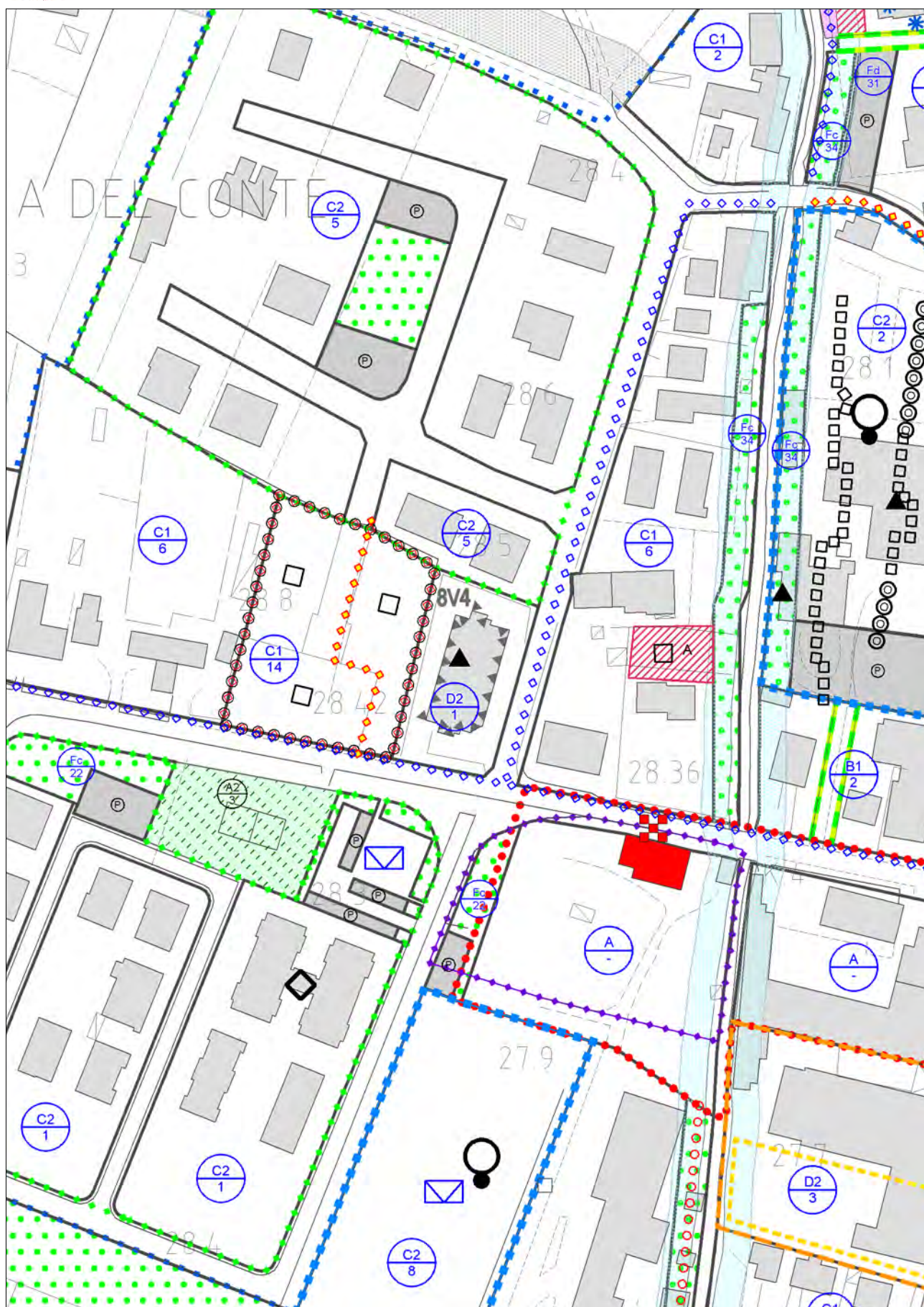
con evidenza dell'ambito della variazione proposta

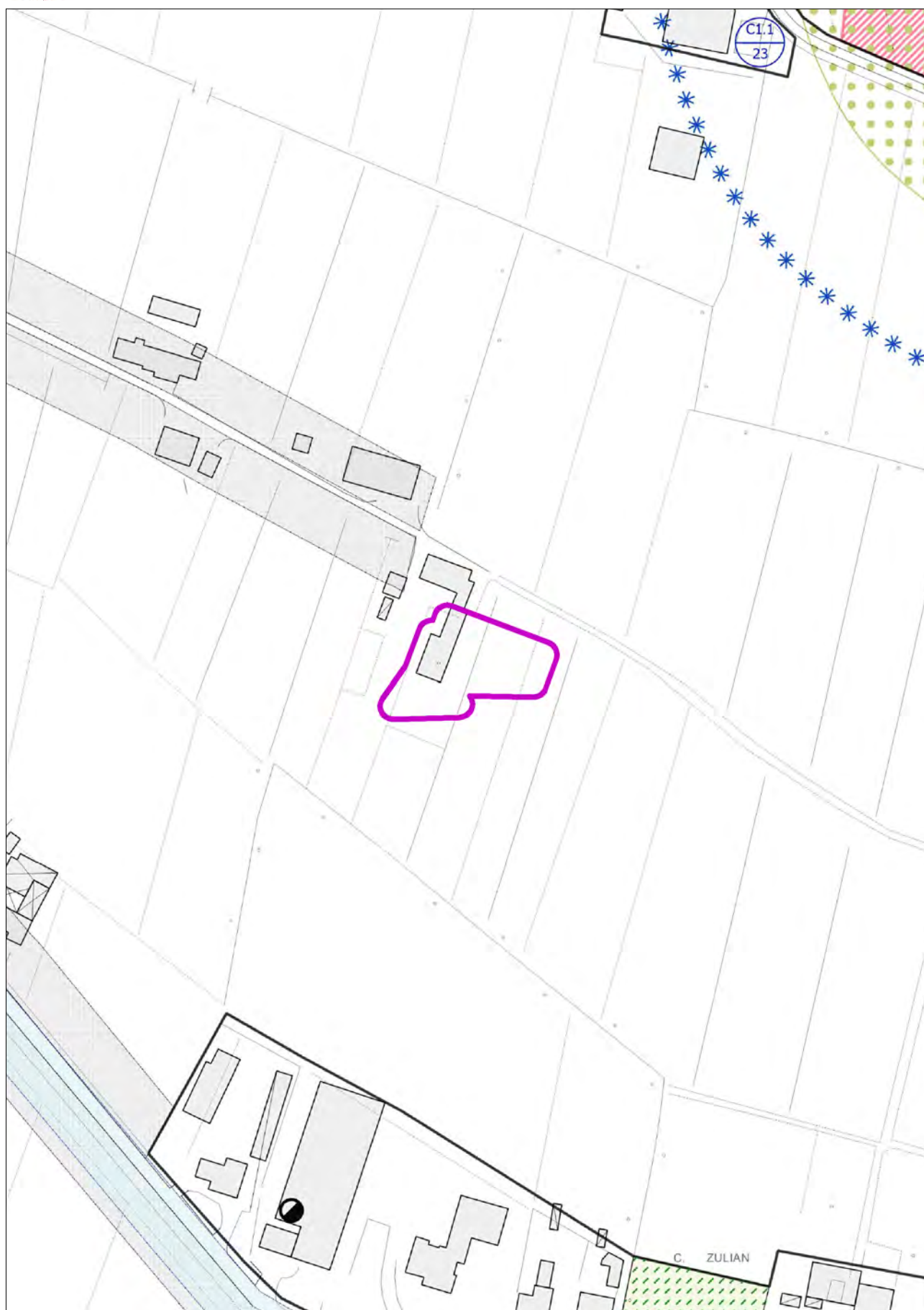


con evidenza dell'ambito della variazione proposta

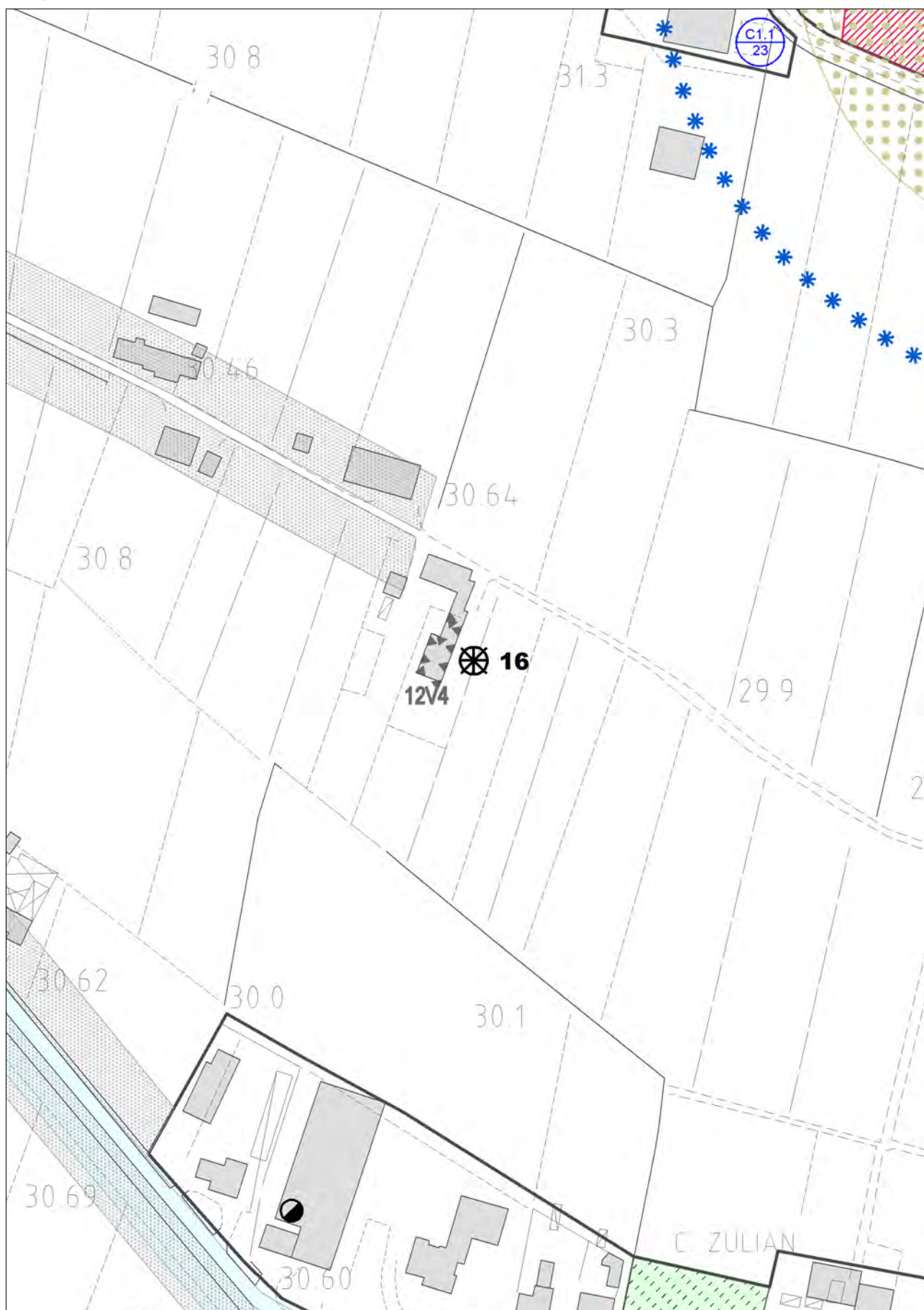


con evidenza dell'ambito della variazione proposta





con evidenza dell'ambito della variazione proposta





CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE
EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

SCHEDA
16



ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO 14

MAPPAL/ 509, 511



EPOCA DI COSTRUZIONE ☐ PRIMA DEL 1946 ☐ TRA IL 1946 E IL 1968 ☐ TRA IL 1968 E IL 1985 ☐ DOPO IL 1985

GRADO DI CONSERVAZIONE ☐ BUONO ☐ DISCRETO ☐ SCADENTE ☐ PESSIMO

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

INTERRATO

PIANO TERRA Residenziale

PRIMO PIANO Residenziale

SECONDO PIANO

TERZO PIANO

SOTTOTETTO

INTERVENTI SUL VOLUME ESISTENTE

☐ RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

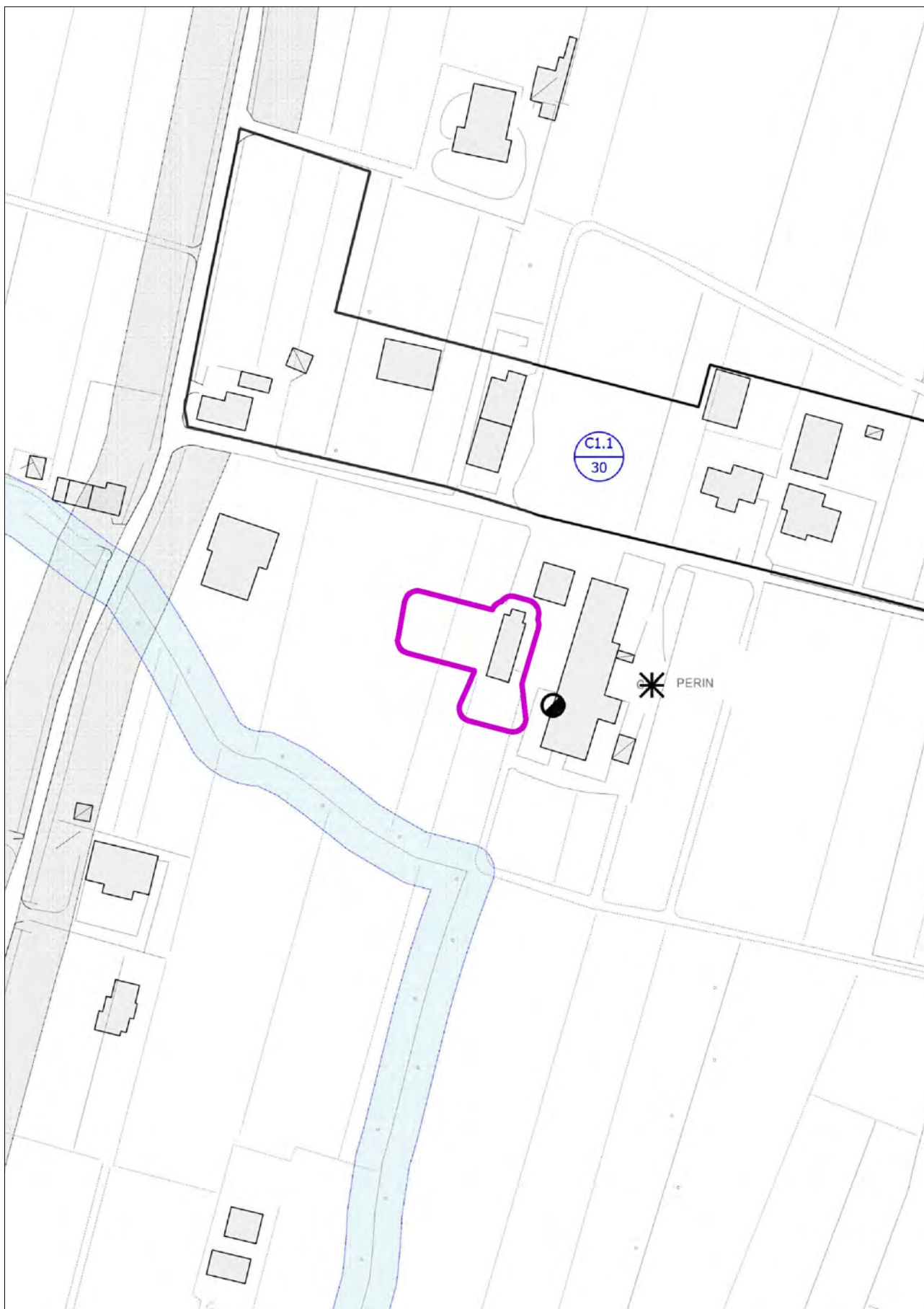
☐ SOSTITUZIONE EDILIZIA

☐ RESTAURO - RISANAMENTO CONSERVATIVO

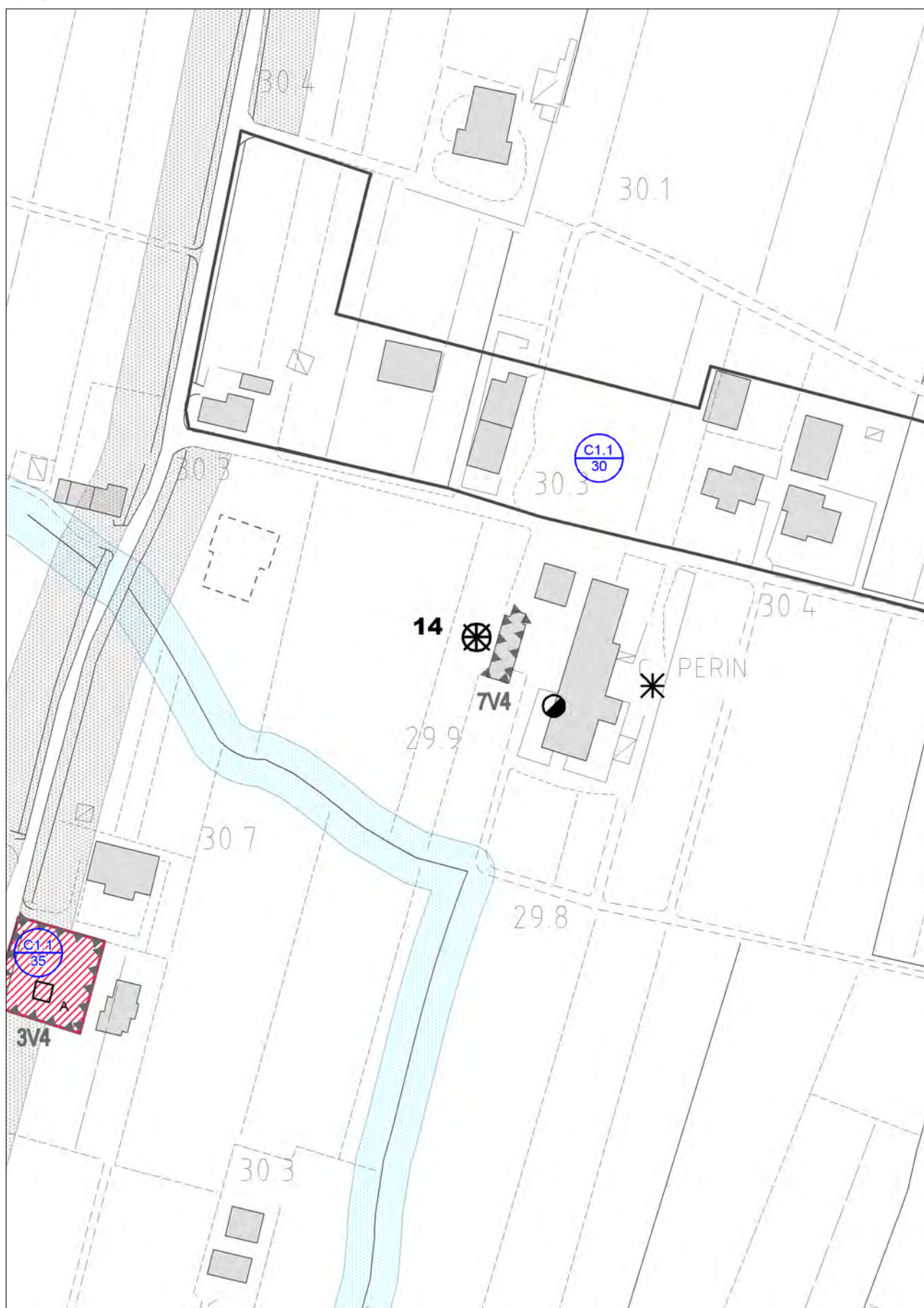
☐ ACCORPAMENTO VOLUMETRICO

VOLUME MASSIMO RECUPERABILE A NUOVA FUNZIONE

PRESCRIZIONI



con evidenza dell'ambito della variazione proposta





CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE
EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

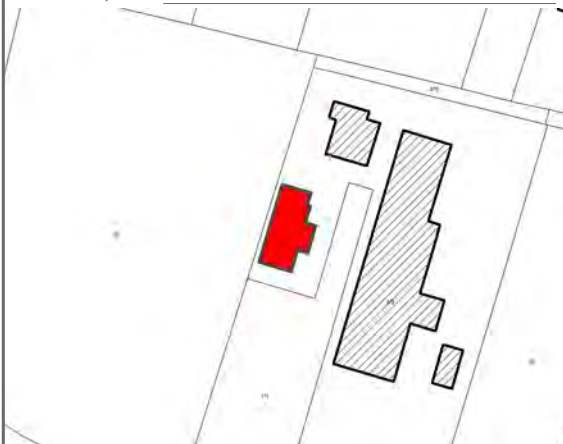
SCHEDA
14



ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO 13

MAPPALE/I 373



EPOCA DI COSTRUZIONE ☐ PRIMA DEL 1946 ☐ TRA IL 1946 E IL 1968 ☐ TRA IL 1968 E IL 1985 ☐ DOPO IL 1985

GRADO DI CONSERVAZIONE ☐ BUONO ☐ DISCRETO ☐ SCADENTE ☐ PESSIMO

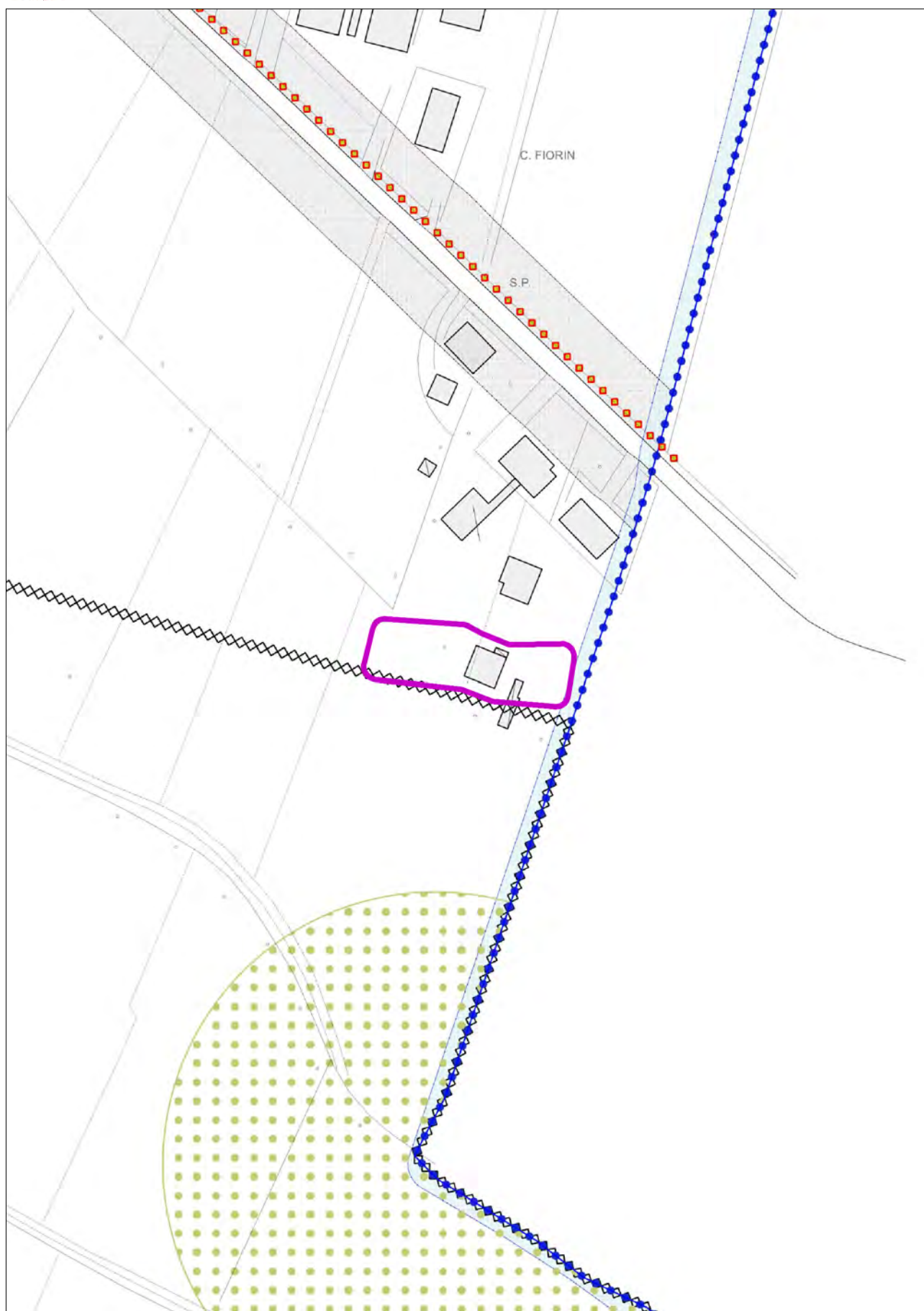
DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

INTERRATO _____
PIANO TERRA _____
PRIMO PIANO _____
SECONDO PIANO _____
TERZO PIANO _____
SOTTOTETTO _____

INTERVENTI SUL VOLUME ESISTENTE ☐ RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ☐ SOSTITUZIONE EDILIZIA
☐ RESTAURO - RISANAMENTO CONSERVATIVO ☐ ACCORPAMENTO VOLUMETRICO

VOLUME MASSIMO RECUPERABILE A NUOVA FUNZIONE _____

PRESCRIZIONI



con evidenza dell'ambito della variazione proposta





CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE
EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

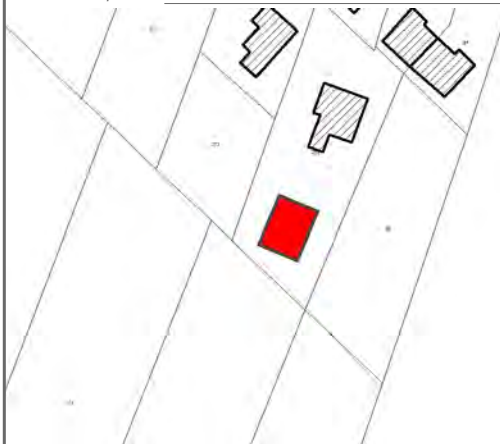
SCHEDA
17



ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO 7

MAPPAL/1 203



EPOCA DI COSTRUZIONE ☐ PRIMA DEL 1946 ☐ TRA IL 1946 E IL 1968 ☐ TRA IL 1968 E IL 1985 ☐ DOPO IL 1985

GRADO DI CONSERVAZIONE ☐ BUONO ☐ DISCRETO ☐ SCADENTE ☐ PESSIMO

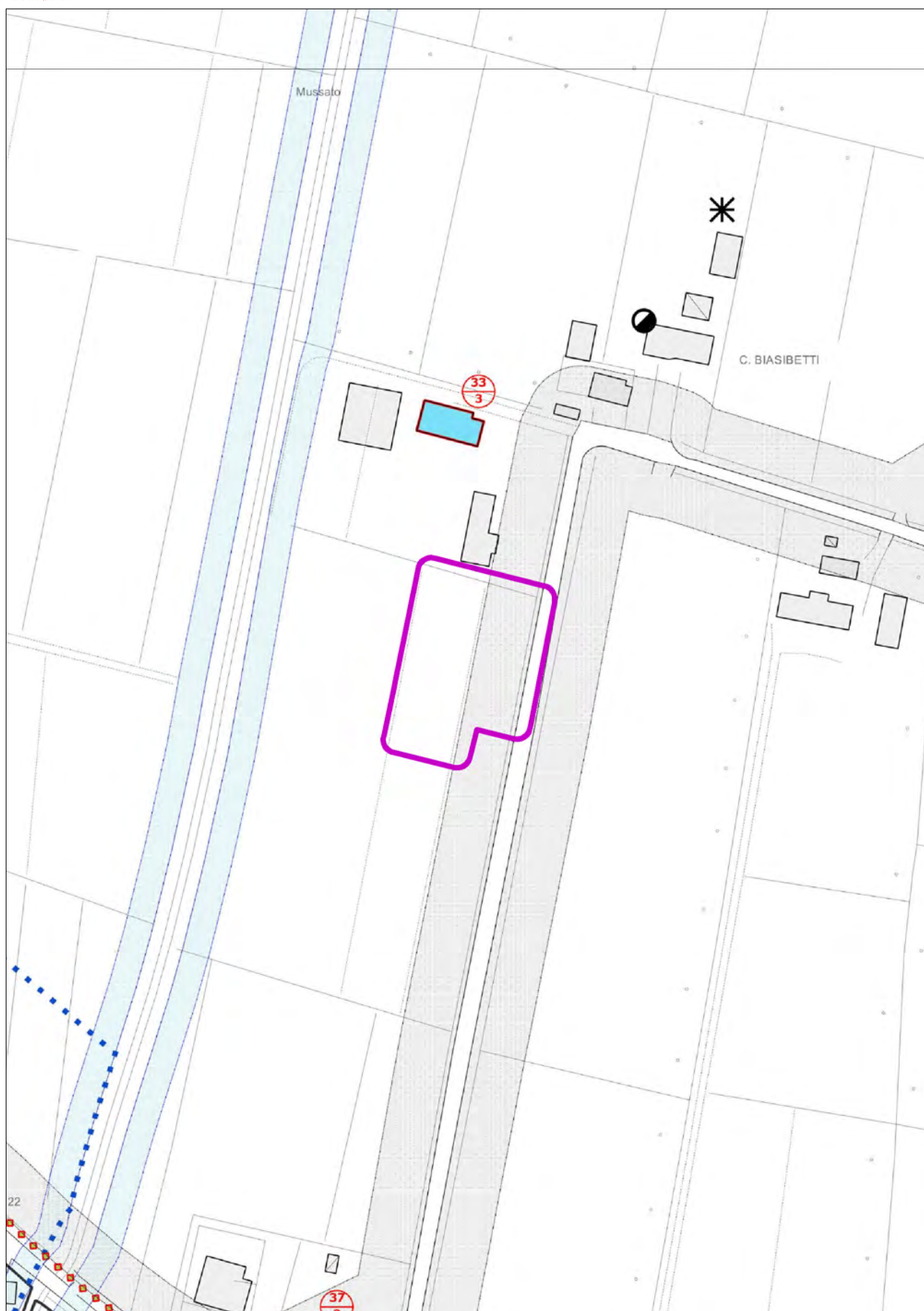
DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

INTERRATO _____
PIANO TERRA _____
PRIMO PIANO _____
SECONDO PIANO _____
TERZO PIANO _____
SOTTOTETTO _____

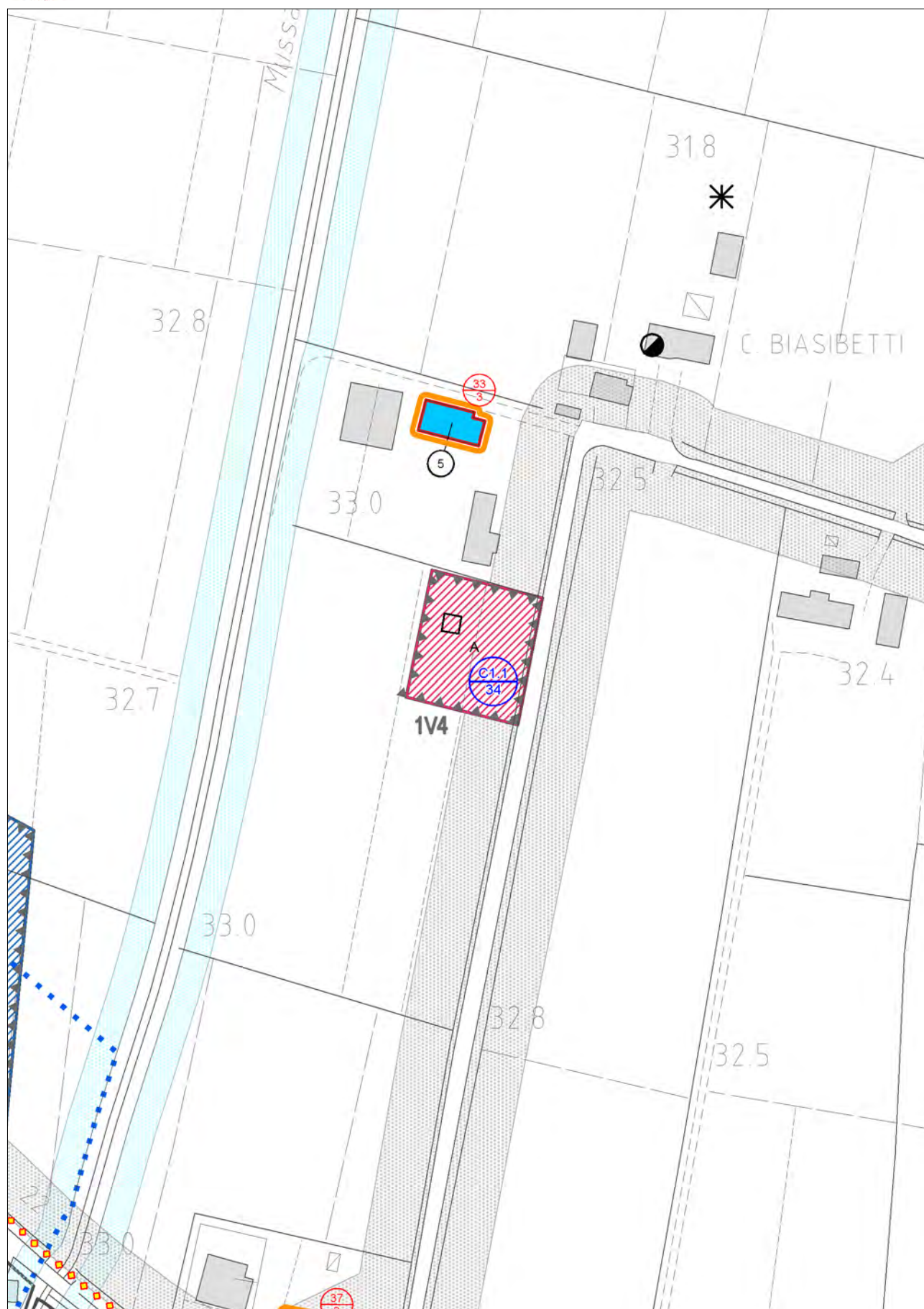
INTERVENTI SUL VOLUME ESISTENTE ☐ RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ☐ SOSTITUZIONE EDILIZIA
☐ RESTAURO - RISANAMENTO CONSERVATIVO ☐ ACCORPAMENTO VOLUMETRICO

VOLUME MASSIMO RECUPERABILE A NUOVA FUNZIONE _____

PRESCRIZIONI

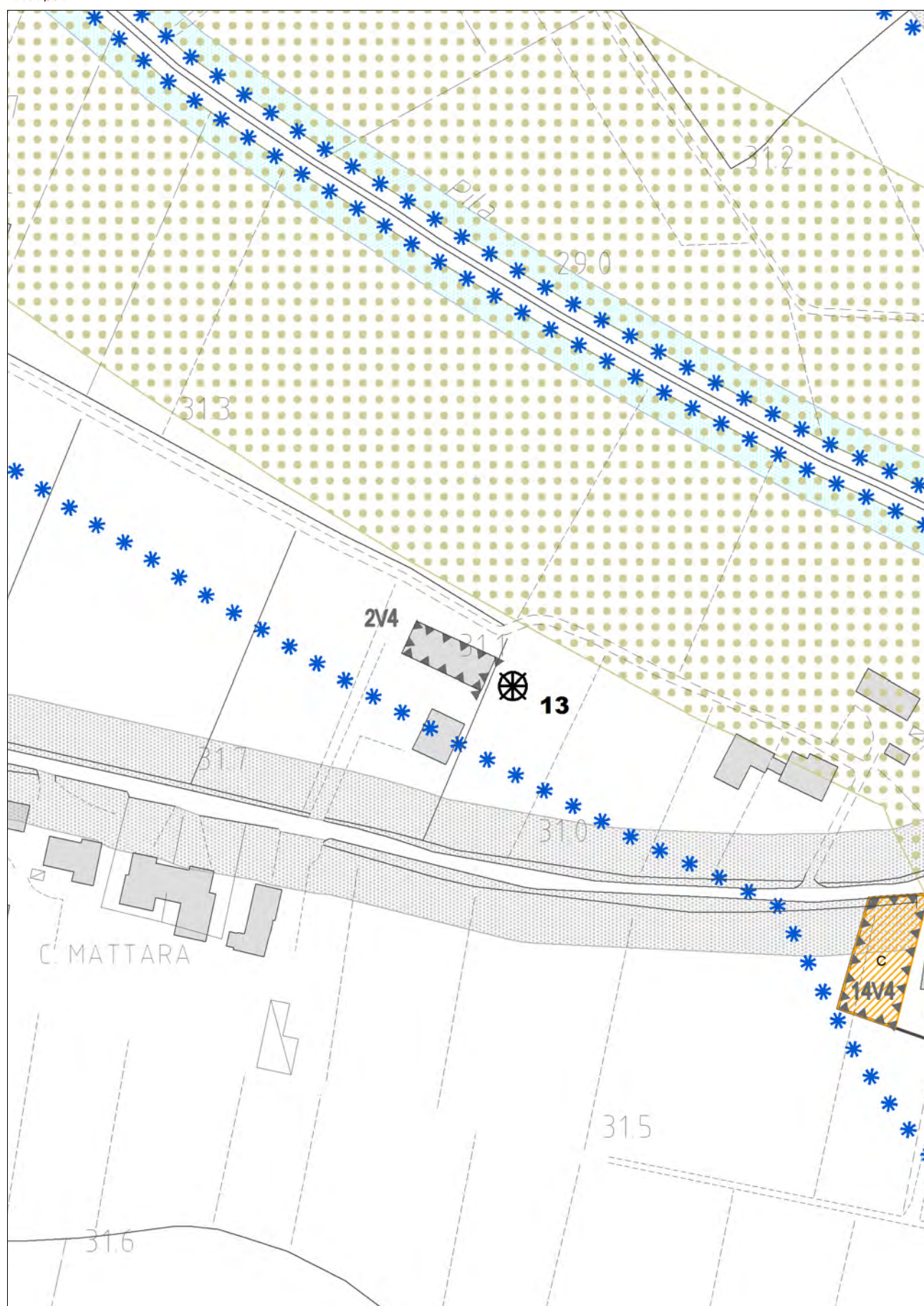


con evidenza dell'ambito della variazione proposta





con evidenza dell'ambito della variazione proposta





CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE
EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

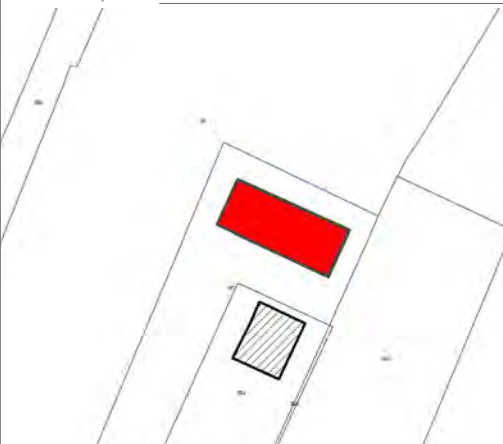
SCHEDA
13



ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO 4

MAPPALE/I 157



EPOCA DI COSTRUZIONE ☐ PRIMA DEL 1946 ☐ TRA IL 1946 E IL 1968 ☐ TRA IL 1968 E IL 1985 ☐ DOPO IL 1985

GRADO DI CONSERVAZIONE ☒ BUONO ☐ DISCRETO ☐ SCADENTE ☐ PESSIMO

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

INTERRATO

PIANO TERRA Magazzino edile

PRIMO PIANO

SECONDO PIANO

TERZO PIANO

SOTTOTETTO

INTERVENTI SUL VOLUME ESISTENTE

☐ RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

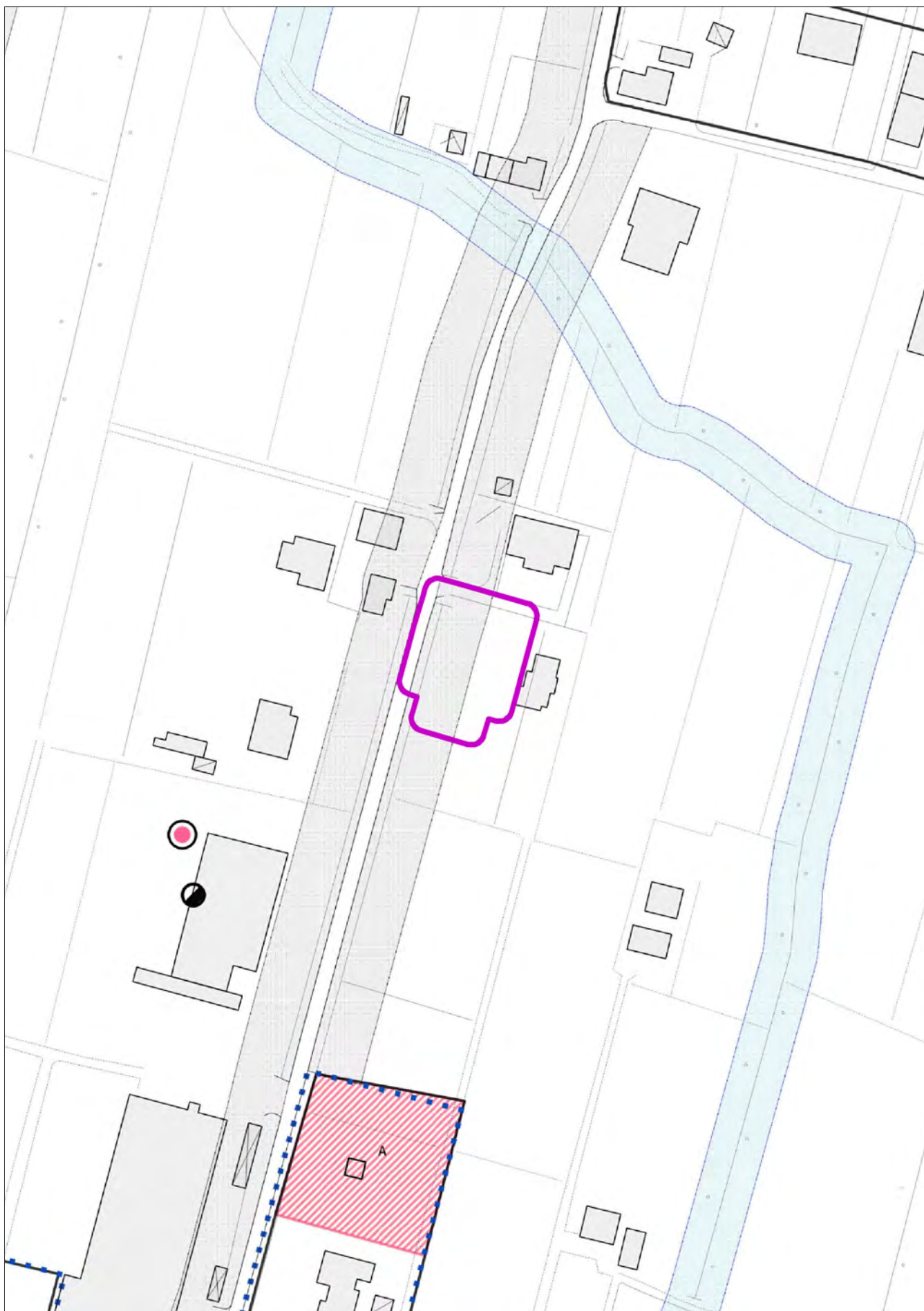
☐ SOSTITUZIONE EDILIZIA

☐ RESTAURO - RISANAMENTO CONSERVATIVO

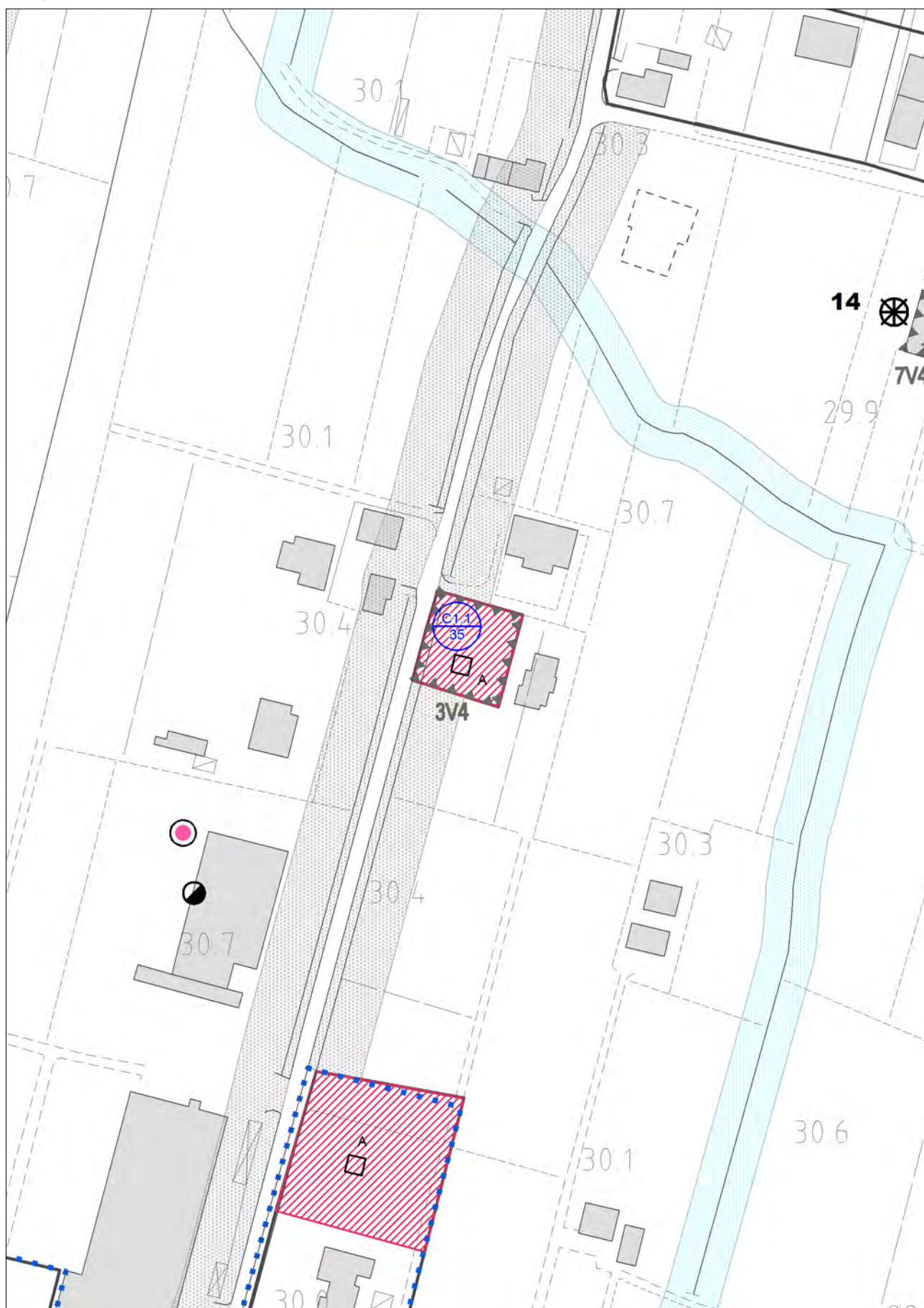
☐ ACCORPAMENTO VOLUMETRICO

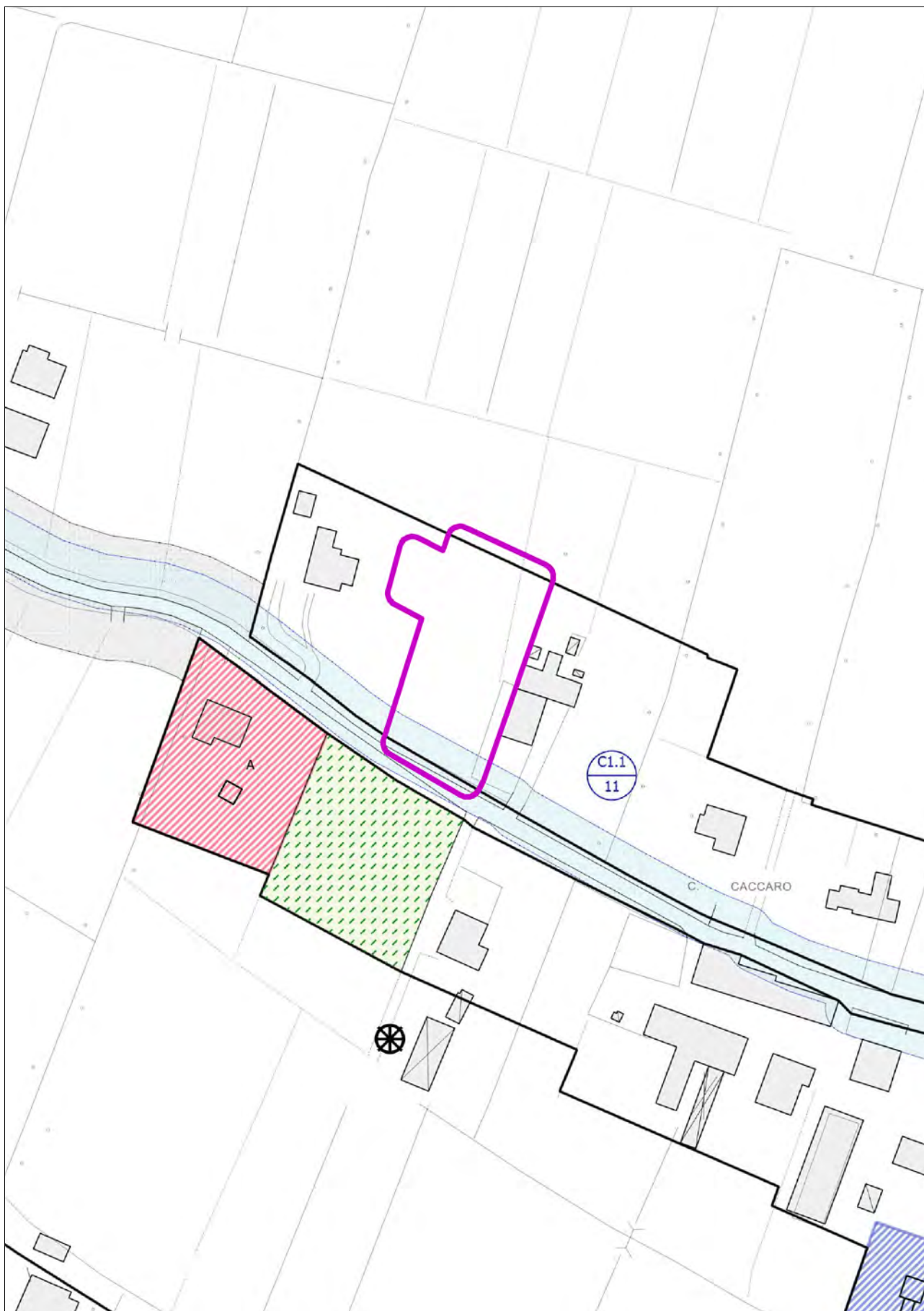
VOLUME MASSIMO RECUPERABILE A NUOVA FUNZIONE Volume esistente

PRESCRIZIONI

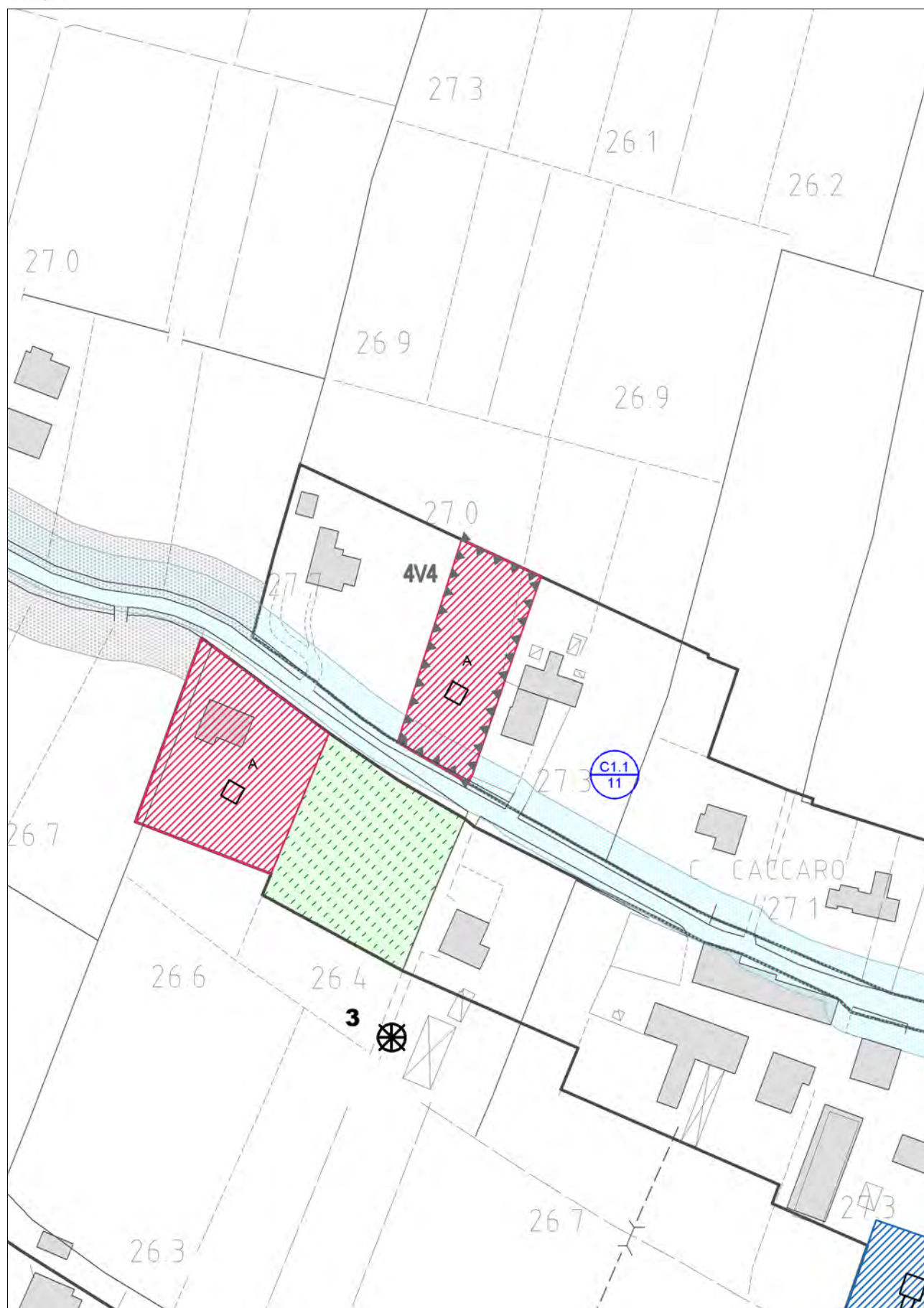


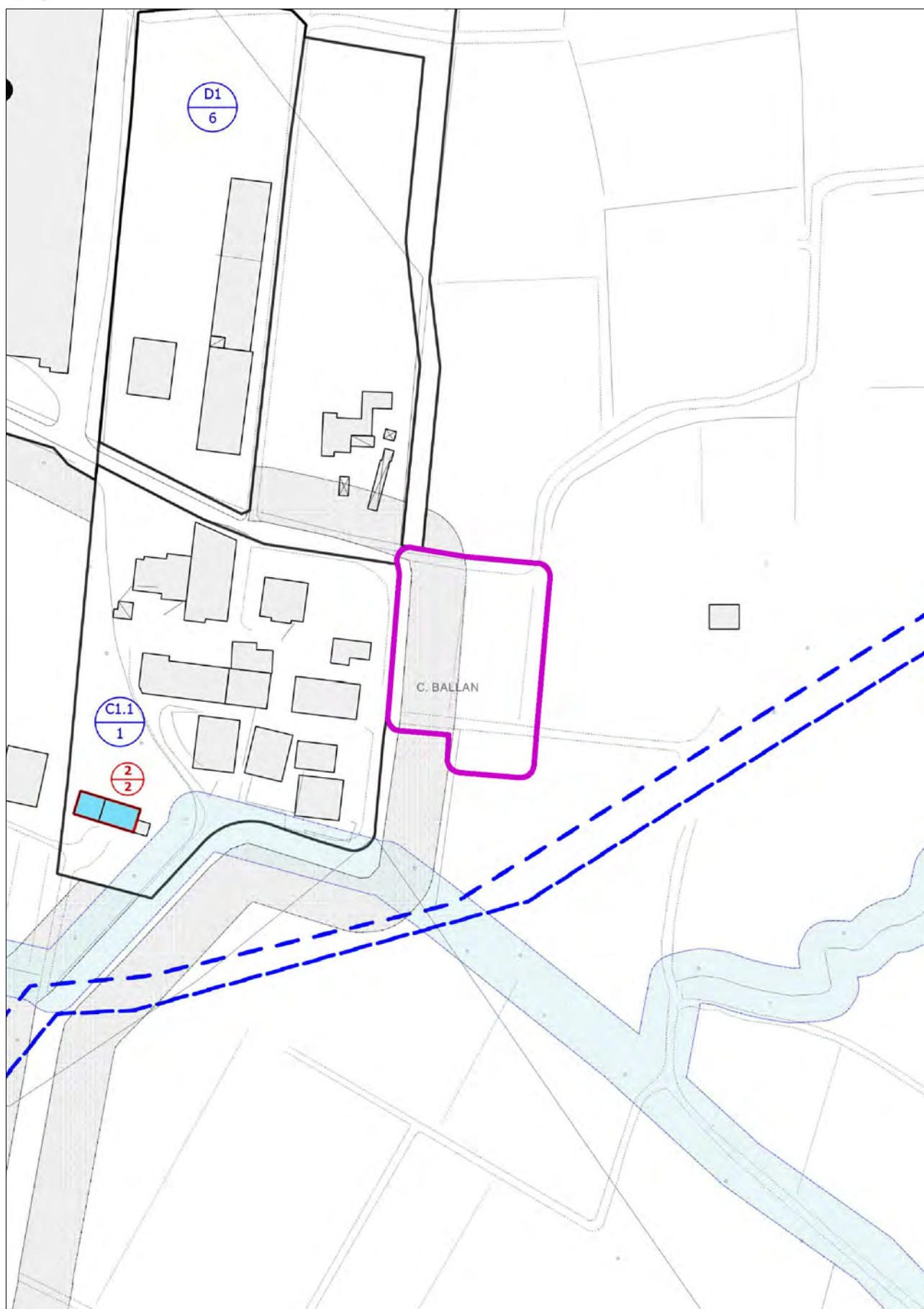
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



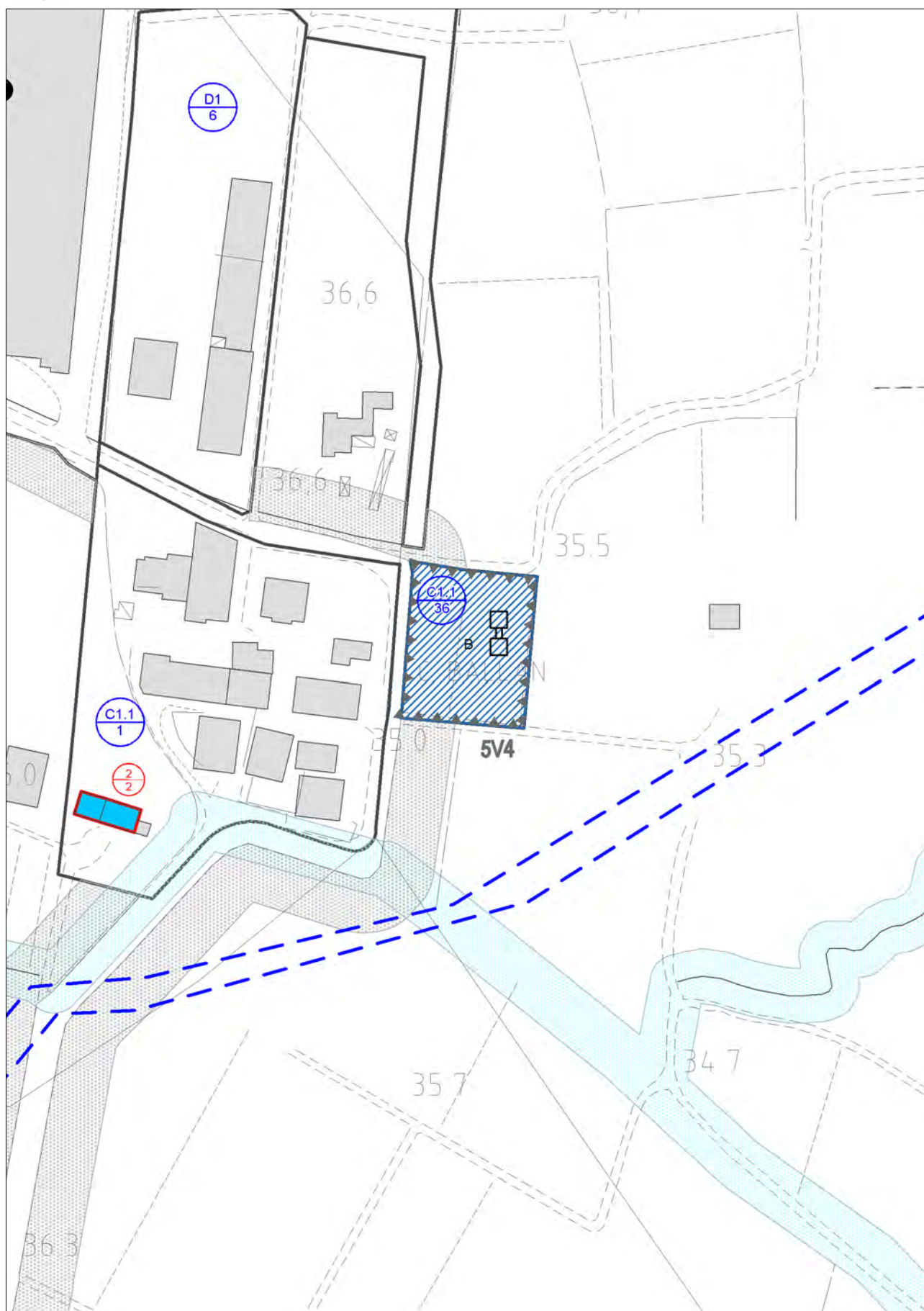


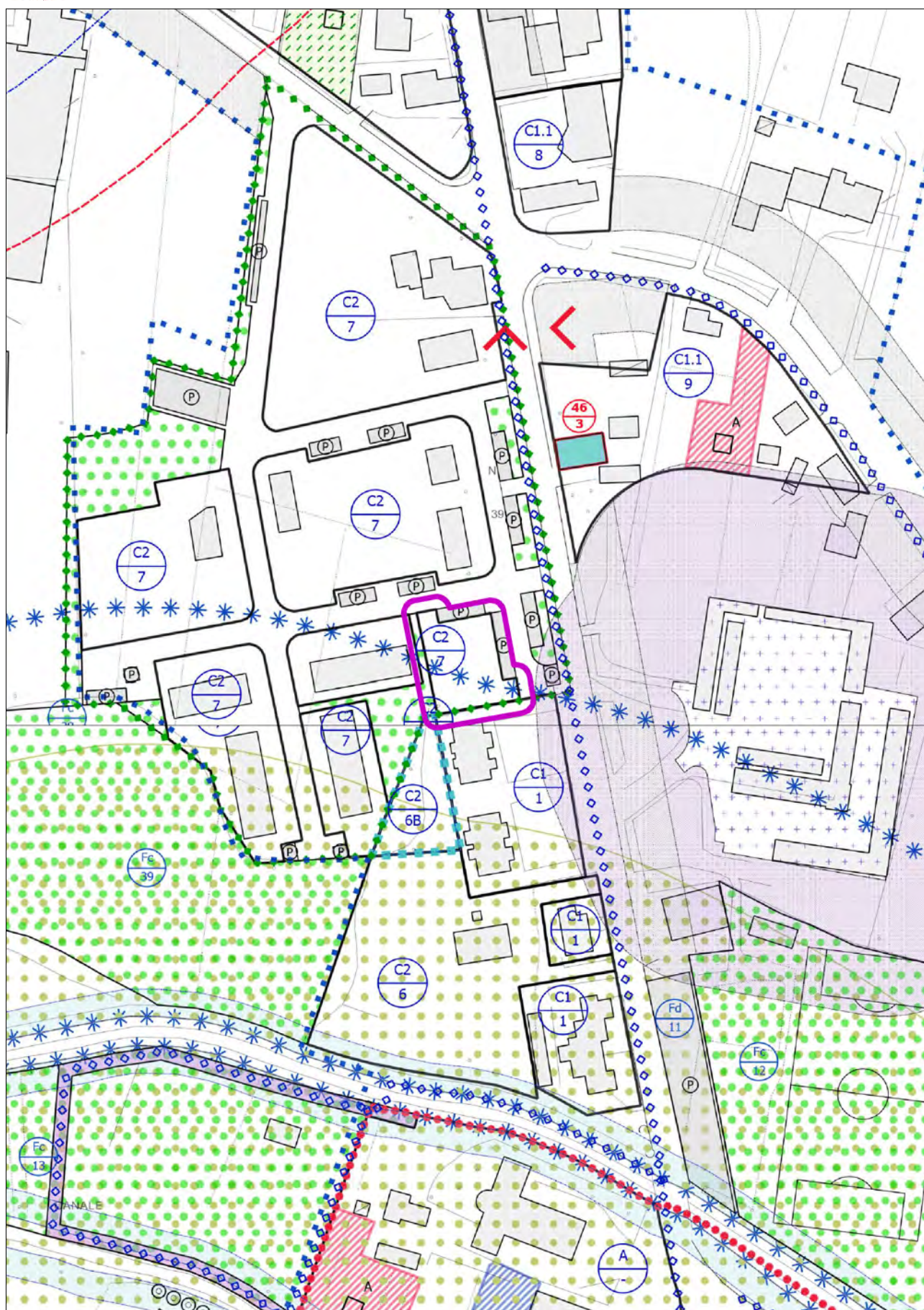
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



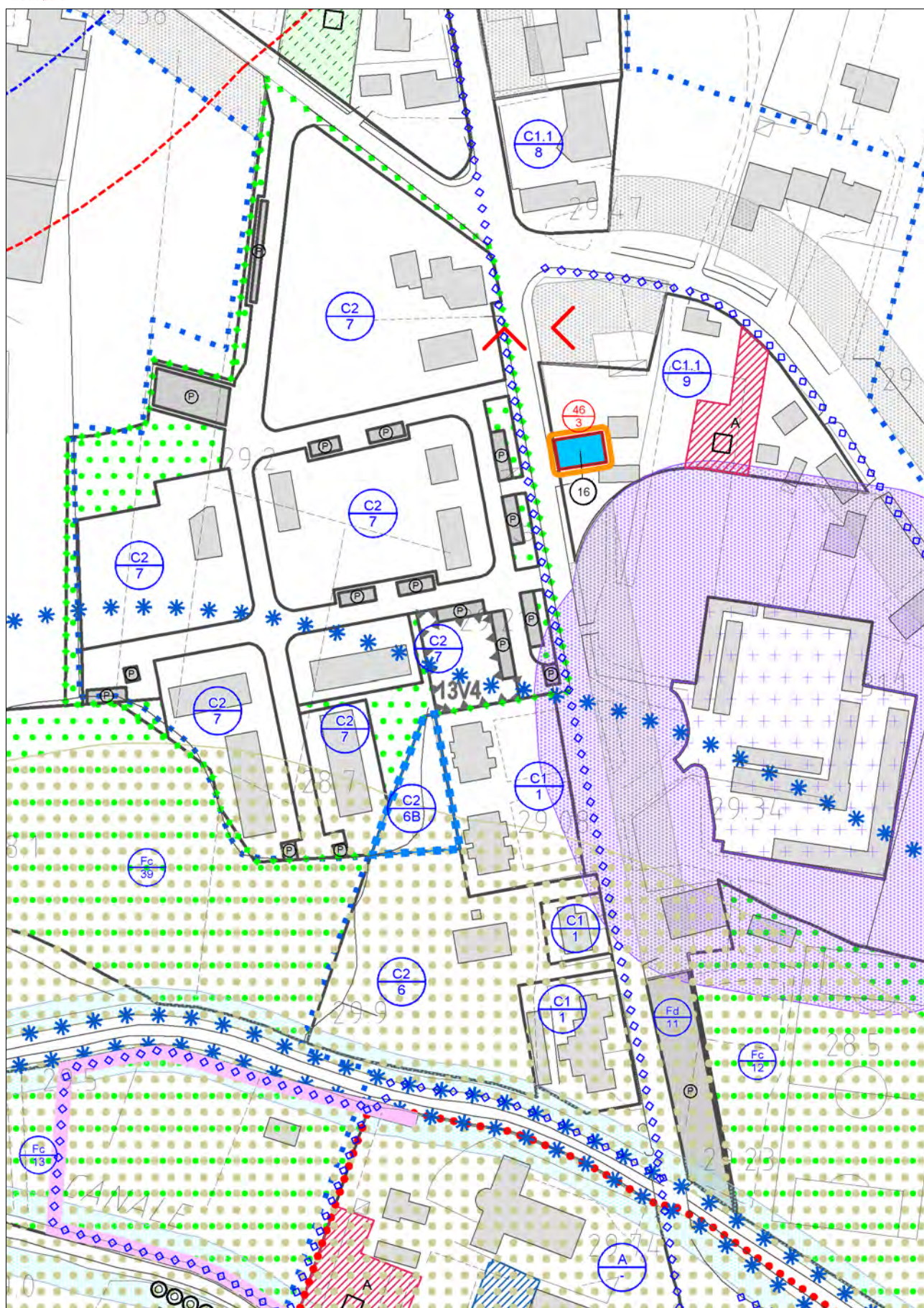


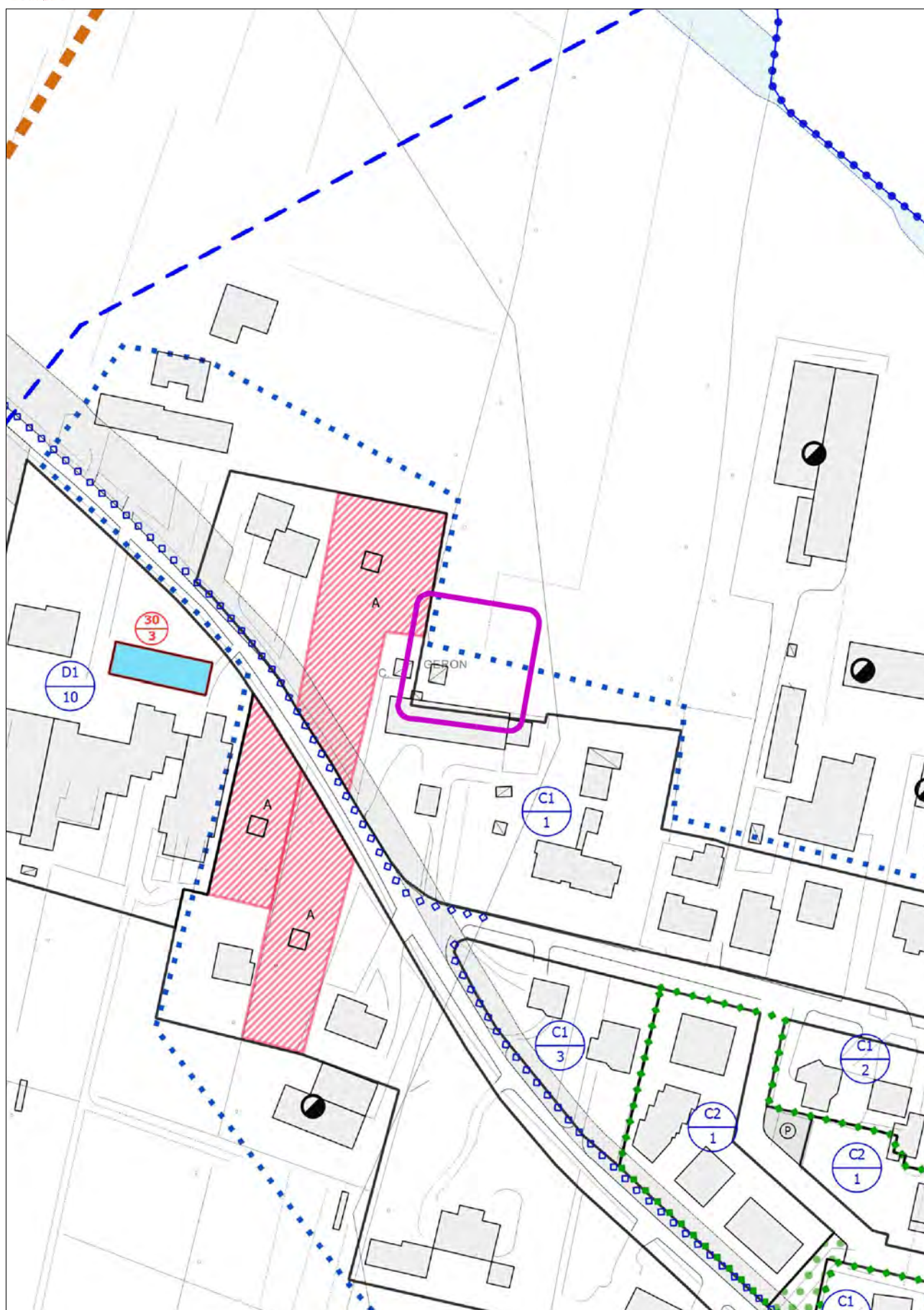
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



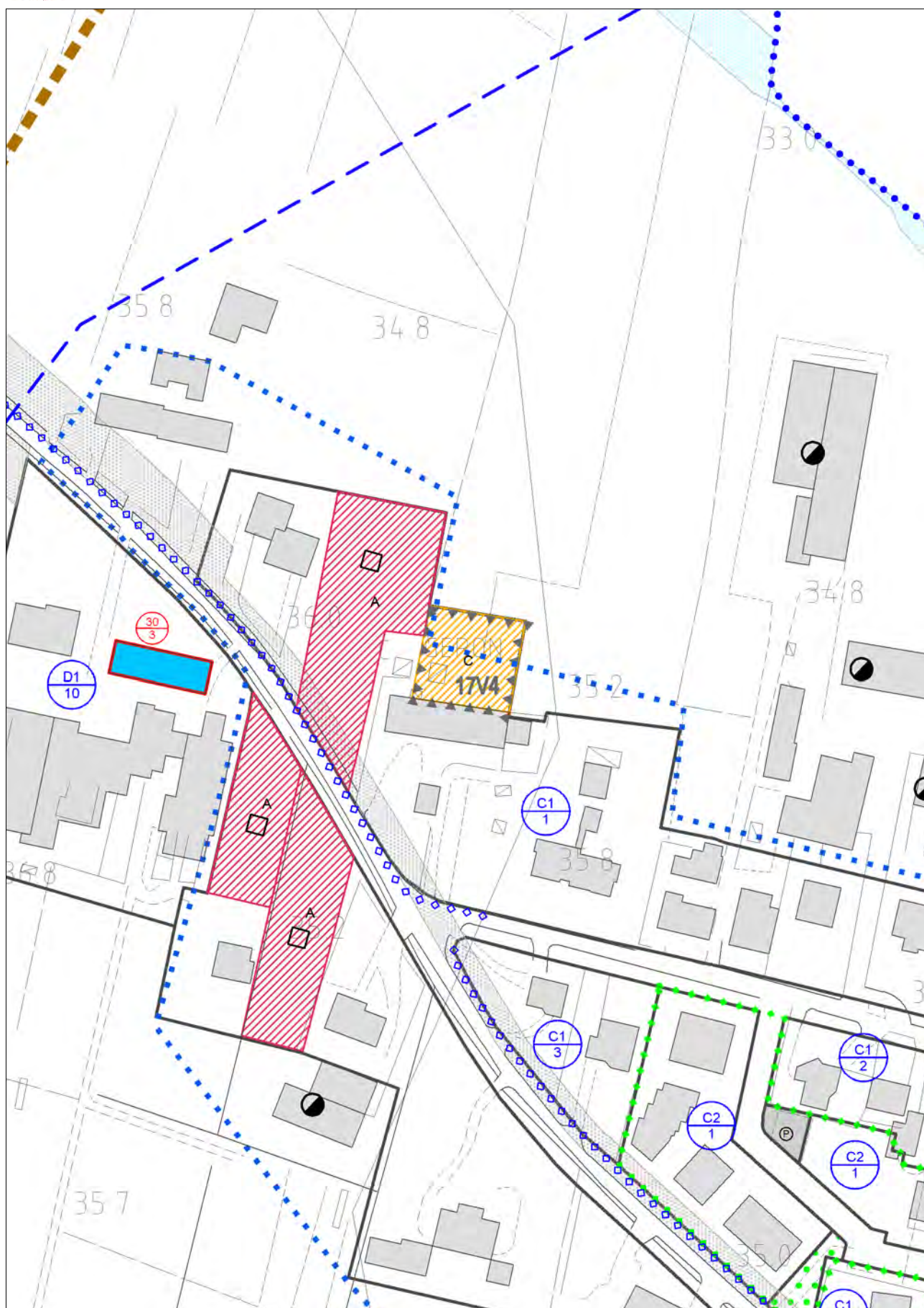


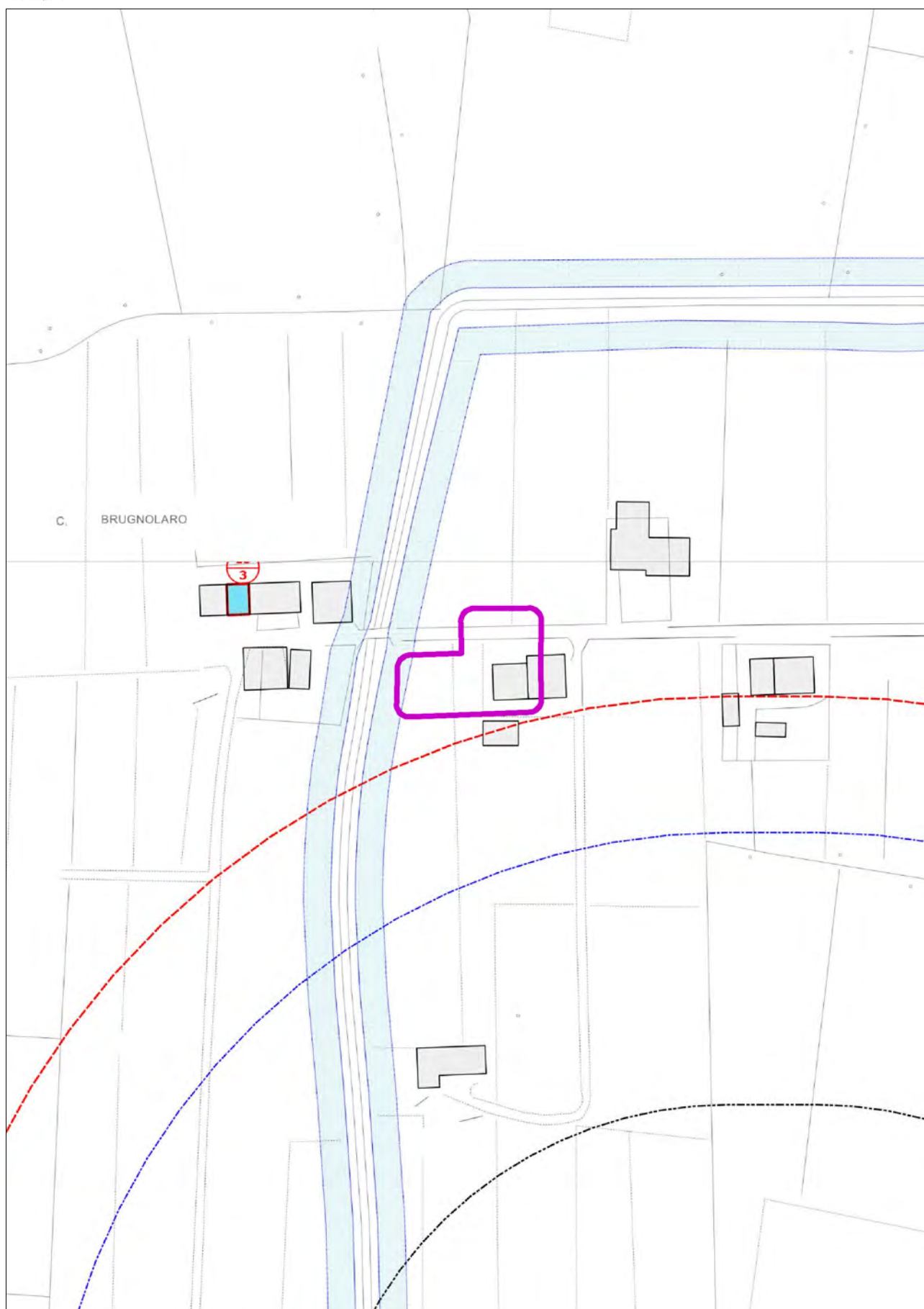
con evidenza dell'ambito della variazione proposta



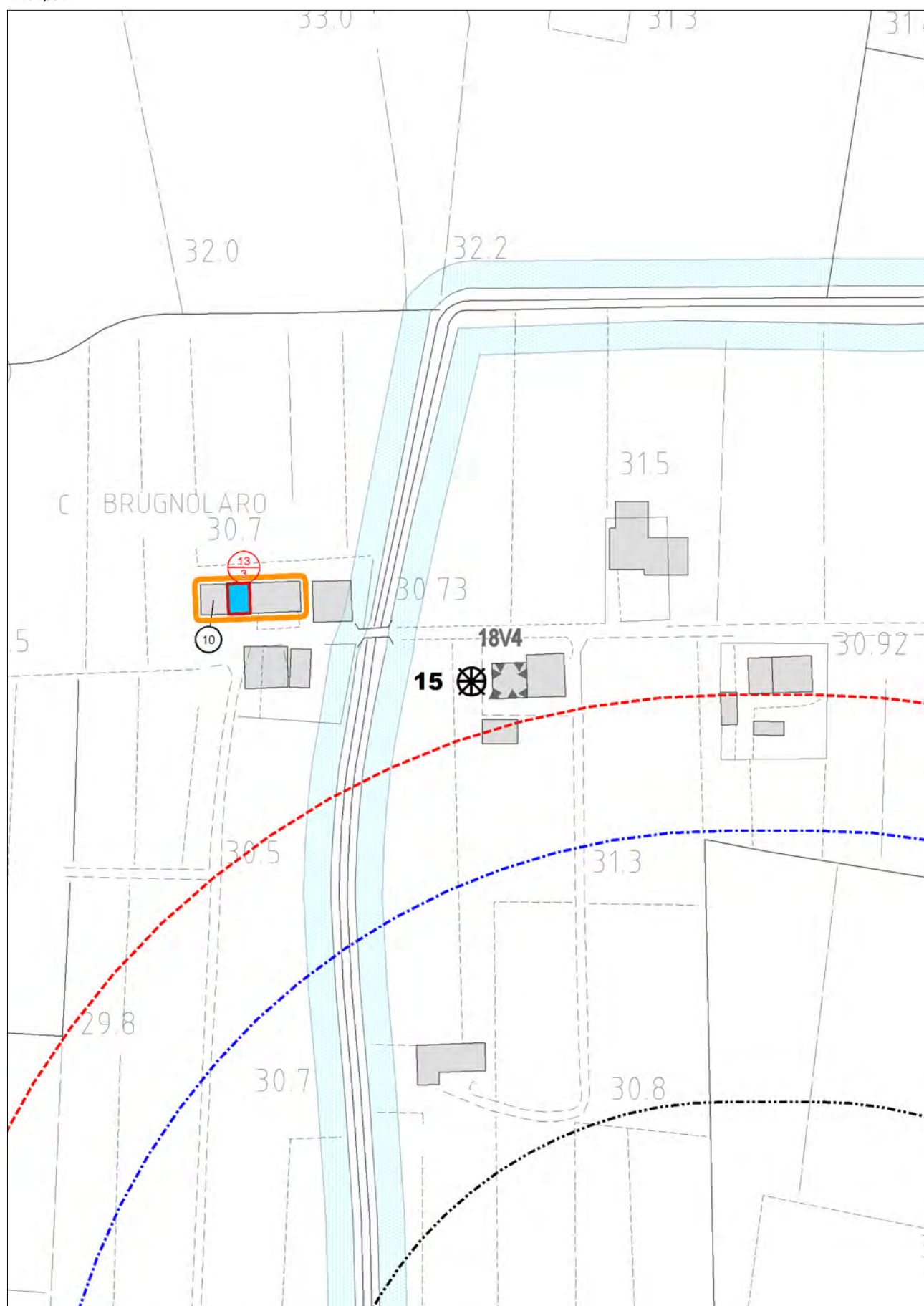


con evidenza dell'ambito della variazione proposta





con evidenza dell'ambito della variazione proposta





CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE
EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

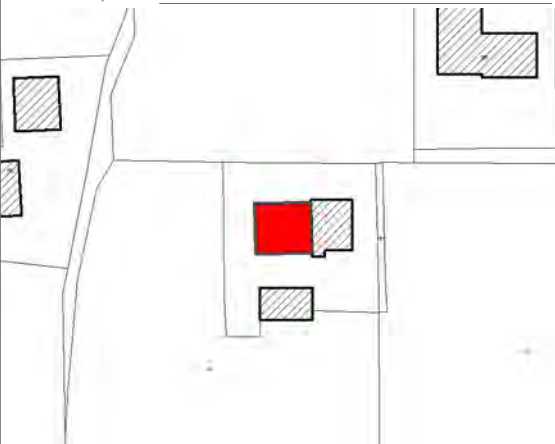
SCHEDA
15



ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO 10

MAPPALE/I 350



EPOCA DI COSTRUZIONE ☐ PRIMA DEL 1946 ☐ TRA IL 1946 E IL 1968 ☐ TRA IL 1968 E IL 1985 ☐ DOPO IL 1985

GRADO DI CONSERVAZIONE ☐ BUONO ☐ DISCRETO ☐ SCADENTE ☐ PESSIMO

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

INTERRATO _____
PIANO TERRA _____
PRIMO PIANO _____
SECONDO PIANO _____
TERZO PIANO _____
SOTTOTETTO _____

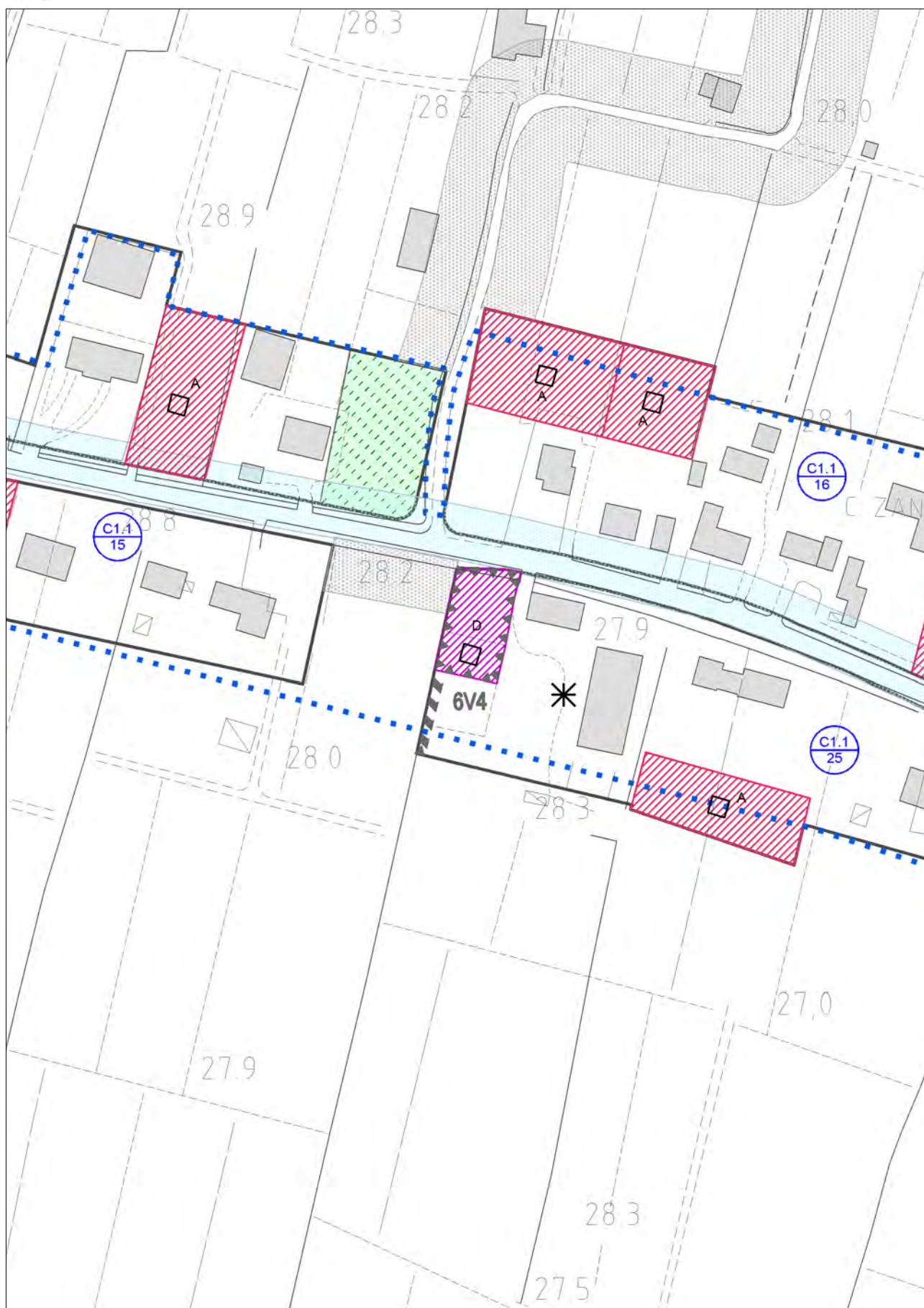
INTERVENTI SUL VOLUME ESISTENTE ☐ RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ☐ SOSTITUZIONE EDILIZIA
☐ RESTAURO - RISANAMENTO CONSERVATIVO ☐ ACCORPAMENTO VOLUMETRICO

VOLUME MASSIMO RECUPERABILE A NUOVA FUNZIONE _____

PRESCRIZIONI



con evidenza dell'ambito della variazione proposta



LOCALIZZAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE DI RILEVANZA STORICO AMBIENTALE



